
此 乃 要 件 請 即 處 理

閣下對本通函任何內容或應採取之行動如有任何疑問，應取得獨立專業意見或諮詢閣下之股票經紀或其他註冊證券商、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已售出或轉讓名下所有香港中旅國際投資有限公司股份，應立即將本通函及隨附之代表委任表格送交買主或承讓人，或經手買賣或轉讓之銀行、股票經紀或其他代理商，以便轉交買主或承讓人。

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本通函之內容概不負責，對其準確性或完整性亦無發表任何聲明，且明確表示概不就因本通函全部或任何部份內容而產生或因倚賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。



香港**中旅**國際投資有限公司
CHINA TRAVEL INTERNATIONAL INVESTMENT HONG KONG LIMITED

(於香港註冊成立之有限公司)

(股份代號：308)

1. 以實物形式向本公司股東分派本集團旅遊地產業務；
2. 本公司的可能須予披露交易及關連交易；
3. 建議股本削減；
- 及
4. 股東特別大會通告

獨立董事委員會及獨立股東的獨立財務顧問



本公司謹訂於二零二五年十一月十四日(星期五)下午二時三十分假座香港九龍荔枝角道22號旺角維景酒店C樓富臨廳舉行股東特別大會(「股東特別大會」)，大會通告載於本通函第204至206頁。無論閣下能否出席股東特別大會，務請盡早將本通函隨附之代表委任表格按其印列之指示填妥，並交回本公司之股份過戶登記處卓佳證券登記有限公司，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓，而無論如何不得遲於股東特別大會指定舉行時間(或其續會或以股數表決時，按情況而定)48小時前送達。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，並於會上投票。

二零二五年十月二十八日

目 錄

	頁次
釋義	1
預期時間表	6
董事局函件	8
獨立董事委員會函件	28
獨立財務顧問函件	29
附錄一 — 本集團之財務資料	75
附錄二 — 私人公司組織章程大綱及 細則及英屬處女群島公司法概要	76
附錄三 — 估值報告	79
附錄四 — 一般資料	199
股東特別大會通告	204

釋 義

於本通函內，除文義另有所指外，下列詞彙具有如下涵義：

「董事局」	指	本公司董事局；
「英屬處女群島」	指	英屬處女群島；
「英屬處女群島公司法」	指	英屬處女群島之英屬處女群島商業公司法，經不時修訂、補充或以其他方式修改；
「現金替代」	指	本公司根據建議分派向選擇現金的股東將予提供的建議現金替代；
「選擇現金的股東」	指	具有本通函「實物分派及建議分派」一節賦予該詞的涵義；
「本公司」	指	香港中旅國際投資有限公司，一間於香港註冊成立的有限公司，其股份於聯交所主上市(股份代號：308)；
「公司條例」	指	香港法例第622章公司條例；
「控股股東」	指	中國旅遊集團及中旅(集團)，截至本通函日期持有本公司全部已發行股本61.15%的本公司股東；
「控股股東的承諾」	指	控股股東承諾選擇、接受並持有實物分派項下全數私人公司股份，並在建議分派完成時或前後，倘存在未被選擇現金的股東接納的私人公司股份則進行可能交易；
「法院」	指	香港高等法院原訟法庭；
「中國旅遊集團」	指	中國旅遊集團有限公司，一間由中國國務院國有資產監督管理委員會直接監督之中央國有企業，擁有中旅(集團)之全部已發行股本；

釋 義

「中國旅遊集團系公司」	指	中國旅遊集團及其附屬公司及聯營公司，惟就本通函而言，不包括本集團；
「中旅(集團)」	指	香港中旅(集團)有限公司，為擁有本公司已發行股本61.15%權益之公司，並為本公司之控股股東；
「中旅(集團)系公司」	指	中旅(集團)及其附屬公司及聯營公司，惟就本通函而言，不包括本集團；
「董事」	指	本公司董事；
「選擇實物分派的股東」	指	具有本通函「實物分派及建議分派」一節賦予該詞的涵義；
「實物分派」	指	本公司建議向股東以實物形式分派私人公司股份；
「股東特別大會」	指	本公司將於二零二五年十一月十四日(星期五)下午二時三十分召開的本公司股東特別大會，以批准(其中包括)建議分派、可能交易、建議股本削減及相關事宜；
「選擇表格」	指	有關建議分派之選擇表格；
「合資格股東」	指	於記錄日期名列本公司股東名冊之股東(美國股東除外)；
「本集團」	指	本公司及其附屬公司；
「集團重組」	指	為實施建議分派而對本集團進行建議集團重組，詳情載於本通函「集團重組」一節；
「鎧盛資本」或 「獨立財務顧問」	指	鎧盛資本有限公司，一家可從事證券及期貨條例第6類(就機構融資提供意見)受規管活動的持牌法團，即就實物分派、可能交易及其項下擬進行交易向獨立董事委員會及獨立股東提供意見的獨立財務顧問；

釋 義

「港元」	指	香港法定貨幣港元；
「香港」	指	中國香港特別行政區；
「獨立董事委員會」	指	由獨立非執行董事(即宋大偉先生、方璇女士及錢建農先生)組成的董事委員會；
「獨立股東」	指	本公司股東(不包括控股股東及彼等各自的聯繫人)；
「最後實際可行日期」	指	二零二五年十月二十二日，即本通函付印前為確定當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；
「新度假村業務」	指	具有本通函「有關保留集團的資料」一節所賦予的涵義；
「海外股東」	指	於記錄日期本公司股東名冊中註冊地址在香港境外的股東(美國股東除外)；
「可能交易」	指	控股股東(或其全資附屬公司)在建議分派完成時或前後可能收購未被選擇現金的股東接納的所有私人公司股份(如有)，並向本公司支付與其應付或已付給選擇現金的股東的現金替代等值的代價；
「中國」	指	中華人民共和國(僅就本通函而言及除非文義另有所指，否則不包括香港、中華人民共和國澳門特別行政區及台灣地區)；
「私人公司」	指	中旅康養度假控股有限公司，一間英屬處女群島商業公司，其為於英屬處女群島註冊成立的有限公司，截至本通函日期，為本公司的直接全資附屬公司；

釋 義

「私人公司集團」	指	於完成集團重組後的私人公司及其附屬公司；
「私人公司股份」	指	私人公司股本中的股份；
「建議股本削減」	指	建議將本公司股本賬內的進賬由9,222,295,000港元削減8,500,000,000港元至722,295,000港元；
「建議分派」	指	實物分派及提供現金替代；
「記錄日期」	指	確定股東參與建議分派之權利的日期，預期為二零二五年十一月二十一日(星期五)；
「保留業務」	指	具有本通函「集團重組」一節賦予該詞的涵義；
「保留集團」	指	集團重組及實物分派完成後的本公司及保留附屬公司；
「保留附屬公司」	指	集團重組及實物分派完成後的本公司餘下附屬公司，包括本公司除私人公司集團以外的所有現有附屬公司；
「註冊處處長」	指	香港公司註冊處處長；
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣；
「股份」	指	本公司股本中之普通股；
「股東」	指	本公司股東；
「償債能力陳述」	指	全體董事根據公司條例就建議股本削減作出的償債能力陳述；
「特別決議案」	指	股東將於股東特別大會上通過的特別決議案以批准建議股本削減；
「滬(深)港通」	指	滬港通及深港通；

釋 義

「滬(深)港通股東」	指	透過滬(深)港通持有股份的中國內地南向交易投資者；
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司；
「旅遊地產業務」	指	具有本通函「有關旅遊地產業務的資料」一節賦予該詞的涵義；
「美國」	指	美利堅合眾國或其任何領土或屬地；
「美國股東」	指	於記錄日期其於本公司股東名冊上所示之地址位於美國之股東；及
「%」	指	百分比

預期時間表

股東務請注意，上述建議分派的預期時間表及於本通函內其他部分所載的時間和日期僅為示意，請以本通函所載的最終時間表為準。所有時間及日期均指香港本地時間及日期。

寄發有關建議分派的通函..... 二零二五年十月二十八日(星期二)

為符合資格出席股東特別大會並於會上投票

而遞交股份過戶文件的最後日期及時間..... 二零二五年十一月十日
(星期一)下午四時三十分

暫停辦理本公司股份過戶登記手續 二零二五年十一月十一日(星期二)
至二零二五年十一月十四日(星期五)
(首尾兩天包括在內)

提交股東特別大會的代表委任表格的

最後日期及時間 二零二五年十一月十二日(星期三)下午二時三十分

舉行股東特別大會的日期及時間 二零二五年十一月十四日(星期五)
下午二時三十分

於聯交所及本公司網站刊發

股東特別大會結果公告..... 二零二五年十一月十四日(星期五)

恢復辦理本公司股份過戶登記手續 二零二五年十一月十七日(星期一)

買賣以建議分派連權基準股份的最後日期..... 二零二五年十一月十七日(星期一)

買賣以建議分派除權基準股份的首日 二零二五年十一月十八日(星期二)

為符合建議分派資格而遞交股份過戶

文件的最後日期及時間..... 二零二五年十一月十九日(星期三)
下午四時三十分

暫停辦理本公司股份過戶登記手續 二零二五年十一月二十日(星期四)至
二零二五年十一月二十一日(星期五)
(首尾兩天包括在內)

記錄日期 二零二五年十一月二十一日(星期五)

恢復辦理本公司股份過戶登記手續 二零二五年十一月二十四日(星期一)

寄發選擇表格 二零二五年十一月二十八日(星期五)

預期時間表

提交選擇表格的最後日期及時間 二零二五年十二月十五日(星期一)
下午四時三十分

寄發私人公司股份證明 二零二五年十二月二十二日(星期一)

完成向選擇現金的股東支付現金替代 二零二五年十二月三十一日(星期三)



香港**中旅**國際投資有限公司
CHINA TRAVEL INTERNATIONAL INVESTMENT HONG KONG LIMITED

(於香港註冊成立之有限公司)
(股份代號：308)

董事：

執行董事：

吳強先生(主席)
馮剛先生(總經理)
李鵬宇先生

註冊辦事處：

香港
干諾道中78至83號
中旅集團大廈12樓

非執行董事：

曾偉雄先生
鄭江先生
范志識先生

獨立非執行董事：

宋大偉先生
方璇女士
錢建農先生

敬啟者：

1. 以實物形式向本公司股東分派本集團旅遊地產業務；
2. 本公司的可能須予披露交易及關連交易；
3. 建議股本削減；
- 及
4. 股東特別大會通告

A. 緒言

本通函旨在向閣下提供有關將於股東特別大會上所提呈決議案的資料，內容涉及：(i)以實物形式向股東分派本集團旅遊地產業務；(ii)本公司的可能須予披露交易及關連交易；及(iii)建議股本削減。

B. 實物分派及建議分派

誠如日期為二零二五年十月十二日的建議分派公告所披露，董事局不時對本集團業務進行戰略檢討，堅持以「一流旅遊目的地投資與運營服務商」為戰略願景，持續提高核心競爭力和整體盈利能力。為實現本集團核心業務的專業化發展，董事局謹此建議向股東實施建議分派。建議分派完成後，本集團的盈利能力預期將會改善。本集團亦將進一步優化營運模式，在核心業務上配置更多資源。董事認為，建議分派符合本公司及股東的整體利益。

董事局將基於本集團發展戰略持續檢討業務佈局，並可能考慮採取其認為改善本集團核心競爭力與整體盈利能力的進一步行動，以實現股東利益的最大化。若有進一步優化措施，本公司將根據上市規則作出進一步公告(如有)。

根據向於記錄日期名列本公司股東名冊的股東實施的建議分派，本公司將其旅遊地產業務進行內部重組，使該業務由私人公司持有及成立私人公司集團，並透過實物分派私人公司股份將私人公司集團從本集團分拆。

根據建議分派，股東可選擇：(i)根據其於記錄日期在本公司的持股比例收取私人公司股份(「**選擇實物分派的股東**」)；或(ii)收取現金替代，若股東(1)選擇不接受及獲取私人公司股份；(2)根據適用法律和法規無法或不被允許持有私人公司股份，及／或(3)未有回應選擇、接受及獲取私人公司股份的相關請求(統稱為「**選擇現金的股東**」)(香港中央結算(代理人)有限公司除外，其可能就建議分派下的部分或全部配額選擇收取現金付款)。

倘建議分派在股東特別大會上經股東批准，如有任何股東不希望參與建議分派，其可在股份有權參與建議分派的最後一個交易日(預期為二零二五年十一月十七日(星期一)或之前出售股份)。

為促成建議分派，控股股東已承諾：(i)根據其截至記錄日期在本公司的持股量，選擇、接受並持有實物分派項下全數私人公司股份(即不選擇現金替代)；及(ii)就選擇現金的股東(如有)未有接納的私人公司股份而言，在建議分派完成時或前後向本公司收購或安排其全資附屬公司收購該等私人公司股份，並向本公司支付與其應付或已付給選擇現金的股東的現金替代等值的代價(即可能交易)。

於建議分派完成後，私人公司集團將不再為本公司附屬公司，並將由控股股東及選擇實物分派的股東透過持有私人公司股份而持有，本公司將繼續經營保留業務，而股份將繼續於聯交所上市。

需要強調的是，於建議分派完成後，(i)選擇實物分派的股東將保留其各自於保留集團的權益，並按比例保留於私人公司集團的權益；(ii)選擇現金替代的股東將保留其各自於保留集團的權益，且不會對該等權益產生攤薄影響。

建議分派的理由

於集團重組前，如本公司截至二零二四年十二月三十一日止年度的年報所載，旅遊地產業務屬於旅遊景區及相關業務分部。

旅遊地產業務的收入來自物業發展及配套度假村及其他旅遊相關設施。其業務模式旨在利用物業發展產生的溢利，為開發配套度假村及其他旅遊相關設施提供所需資金，同時彌補該等配套度假村及其他旅遊相關設施產生的虧損。然而，由於近年來中國房地產市場急劇下滑，物業發展已無法產生足夠溢利來支持其配套度假村及其他旅遊相關設施。旅遊地產業務的業務模式與保留業務存在差異，後者的業務模式專注於不同業務分部的運營管理，包括但不限於旅遊景區及相關業務、酒店業務等不含物業發展要素的業務。雖然旅遊地產業務亦從旅遊相關業務中獲得收入，但其依賴房地產銷售產生的收入，倘該等收入缺失，旅遊房地產業務會一直處於虧損狀態。

董事認為，基於以下原因，落實建議分派符合本公司及股東的最佳利益：

1. 旅遊地產業務於截至二零二五年六月三十日止六個月內持續表現欠佳。管理層預期，旅遊地產業務的未來盈利能力存在若干不確定因素。物業發展屬資本密集型業務，具有固有的周期性風險。透過建議分派，本集團旨在降低整體債務水平，並盡量減少其在波動性地產市場的風險。根

董事局函件

據於二零二五年六月三十日私人公司集團應佔未經審核財務資料，私人公司集團的銀行及其他借貸約為548,261,000港元。於建議分派完成後，該等債務將不再列於保留集團的資產負債表上；

2. 建議分派將使本集團精簡其營運，並將資源集中於旅遊景區及相關業務餘下分部，包括但不限於主題公園、自然人文景區目的地及旅遊景區配套服務，其具較高增長潛力且有助本集團長遠實現更佳盈利能力。
3. 旅遊景區業務較高的利潤率被當前旅遊地產業務較低的利潤率攤薄，導致投資者難以單獨對旅遊景區業務進行估值。於建議分派後，本集團將專注於配置更多資源及著重發展保留業務；及
4. 建議分派可為股東提供同時保留其於私人公司及本公司權益的選擇權。由於私人公司將仍為私營公司，故亦將提供現金替代，此舉可為不願持有私營公司股份的股東提供流動性及靈活性。

董事局知悉，相較於在聯交所上市及買賣的股份，私人公司股份並無流動市場。然而，經考慮建議分派可能為本公司及股東帶來的利益後，董事認為建議分派(包括提供現金替代)總體上符合本公司及股東的整體利益。

預計建議分派將導致本集團合併損益表及其合併全面收益表錄得虧損約160百萬港元，主要由於與旅遊地產業務相關的累計匯兌差額的重新分類(有待審核)。累計匯兌差額按二零二五年六月三十日的數字計算。最終收益或虧損將經參考完成日期與旅遊地產業務相關的累計匯兌差額，於建議分派完成時釐定。

集團重組

為促進建議分派，將進行集團重組，以落實將旅遊地產業務從本集團中分拆。

董事局函件

集團重組將涉及(其中包括)將本公司旅遊地產業務的權益重組至私人公司持有，從而成立私人公司集團，以便本公司透過私人公司持有旅遊地產業務的全部權益。

集團重組應在符合所有相關司法權區(包括中國內地、香港及英屬處女群島)所有適用法律及法規的條款下進行，並預期將於建議分派完成前完成。

於最後實際可行日期，(i)私人公司為一間於英屬處女群島註冊成立的有限公司，並為本公司直接全資附屬公司，及(ii)其唯一董事為本公司資深投資經理王舒婷女士。

於建議分派及可能交易完成後，(i)私人公司將不再為本公司附屬公司，並將於控股股東(或其全資附屬公司)及選擇實物分派的股東持有，及(ii)王舒婷女士將辭任私人公司董事職務，杜長輝先生在可見未來將擔任私人公司的唯一高級管理層成員，並將負責監督私人公司集團的整體策略、業務發展和管理。

杜長輝先生(「杜先生」)，44歲，自二零二五年四月起擔任本公司總經理助理。彼於旅遊地產行業擁有超過19年的經驗。杜先生於二零零六年加入中國旅遊集團系公司，初始任職於Hong Kong CTS Metropark Hotel Management Co., Ltd.。此後，杜先生於中國旅遊集團系公司不同部門及附屬公司任職，包括於二零一一年十一月至二零一六年六月，之後於二零一九年十二月至二零二二年十一月，以及自二零二五年四月起任職於本公司。自二零一九年十二月至二零二二年十一月，杜先生擔任本公司投資發展二部總經理，直接負責旅遊地產業務。杜先生畢業於山東師範大學旅遊管理專業，取得管理學士學位，之後於北京第二外國語學院獲得碩士學位，主修旅遊管理。二零零五年六月至十二月期間，他曾於澳洲昆士蘭大學旅遊與休閒管理學院擔任訪問學者。

私人公司的股東權益將受私人公司組織章程細則及英屬處女群島公司法保護。私人公司的組織章程細則及英屬處女群島公司法概要載於本通函附錄二。

本集團的主要業務

本公司為一間於香港註冊成立之有限公司。本集團之主要業務包括經營旅遊目的地(包括酒店、主題公園、自然人文景區及休閒度假景區)、旅行證件及相關業務、客運業務等。

有關旅遊地產業務的資料

截至二零二五年六月三十日，旅遊地產業務主要由港中旅(珠海)海泉灣有限公司、中旅(咸陽)海泉灣有限公司、港中旅(安吉)旅遊發展有限公司、中旅(深圳)城市發展有限公司及中旅海泉灣風景(成都)置業有限公司營運。旅遊地產業務包括五個核心項目：(1)珠海海泉灣度假村項目，位於廣東省珠海市的綜合度假酒店及住宅綜合體，總建築面積逾620,000平方米，土地儲備約2,200,000平方米；(2)咸陽海泉灣度假村項目，位於陝西省咸陽市的度假酒店住宅項目，由度假酒店及溫泉組成，總建築面積逾69,000平方米；而住宅物業建築面積逾86,000平方米，其中大部分已出售；(3)安吉度假村項目，位於浙江省安吉縣的度假酒店及住宅綜合體，總建築面積290,000平方米，包含建築面積約53,000平方米度假酒店、建築面積約16,000平方米商業綜合體及建築面積約220,000平方米住宅項目，其中住宅項目大部分已售出；(4)大空港項目，位於廣東省深圳市，為中旅投資大廈名下總建築面積超過100,000平方米的商業綜合體項目，且已完成建築工程；及(5)金堂項目，位於四川省成都市，擁有190,000平方米土地儲備以供未來住宅物業發展。

於集團重組及建議分派後，私人公司集團將保留並繼續主要從事旅遊地產業務。

旅遊地產業務並不涉及本公司持有12個月或以下的任何資產。

有關保留集團的資料

誠如本通函「集團重組」一節所述，保留集團將於集團重組後經營以下業務：

1. 旅遊景區及相關業務，包括：

- (a) 主題公園包括世界之窗，位於中國深圳市南山區的大型主題公園，佔地480,000平方米，匯聚全球標誌性景點的微縮景觀，以及錦繡中華，位於中國深圳市南山區的大型文化主題公園，佔地520,000平方米，展現中國歷史、建築及民族多樣性；
 - (b) 自然人文景區目的地，包括但不限於沙坡頭景區、德天瀑布、瀘州老窖文化旅遊及瀘沽湖；
 - (c) 新度假村業務，包括本公司收購以下公司的股權：(1) 一間持有吉林省松花湖滑雪度假區，經營松花湖滑雪場、西武王子大飯店、瞻雲salomon酒店、青山公寓和商業街的公司；及(2) 一間核心業務涵蓋雪場開發規劃、建設諮詢、運營管理、營銷宣傳及滑雪教學的公司，具體詳見本公司於二零二五年九月三十日及二零二五年十月二十二日刊發的公告(「新度假村業務」)。於最後實際可行日期，本公司尚未完成收購；及
 - (d) 旅遊景區配套服務，包括但不限於創意策劃、演藝、管理業務、旅遊策劃服務以及管理及諮詢服務。
- 2. 旅遊證件及相關業務，提供旅遊證件辦理服務，如(a)為前往中國內地旅遊、探親、商貿活動、文化交流、就業、留學及家庭傭工等目的之旅客辦理中國簽證，及(b)辦理港澳居民來往內地通行證(回鄉證)及台灣居民來往大陸通行證。
 - 3. 酒店業務，於香港、澳門及北京擁有並經營多間酒店及服務式公寓。
 - 4. 客運業務，包括主要服務大灣區的跨境巴士及渡輪服務。

鑒於以下因素，新度假村業務不被納入或受限於旅遊地產業務建議分派：(1)新度假村業務與旅遊地產業務不同，新度假村業務不會透過出售房地產產生收入，而旅遊地產業務則依靠出售房地產產生的收入來支持其旅遊相關業務；及(2)旅遊地產業務建議分派旨在精簡未來盈利能力存在不確定性的本公司旅遊地產資

董事局函件

產。物業發展屬資本密集型業務，具有固有週期性風險。透過建議分拆，本集團旨在降低整體債務水平，並盡量減少其在波動性地產市場的風險。將新度假村業務保留在保留集團內，支持本公司加強核心度假村營運策略，亦可助力本公司把握冰雪旅遊領域的增長潛力。

私人公司集團的財務資料

私人公司集團截至二零二四年十二月三十一日止兩個年度及截至二零二五年六月三十日止六個月的未經審核財務資料(猶如私人公司集團已自二零二三年一月一日起成立)載列如下：

	截至十二月三十一日止年度		截至
	二零二三年	二零二四年	二零二五年
	(千港元)	(千港元)	六月三十日
			止六個月
			(千港元)
收入			
— 酒店業務	336,228	343,157	119,633
— 物業發展	292,727	115,430	27,335
	628,955	458,587	146,968
虧損淨額(稅前)	(232,107)	(223,819)	(192,018)
虧損淨額(稅後)	(460,926)	(238,730)	(191,567)

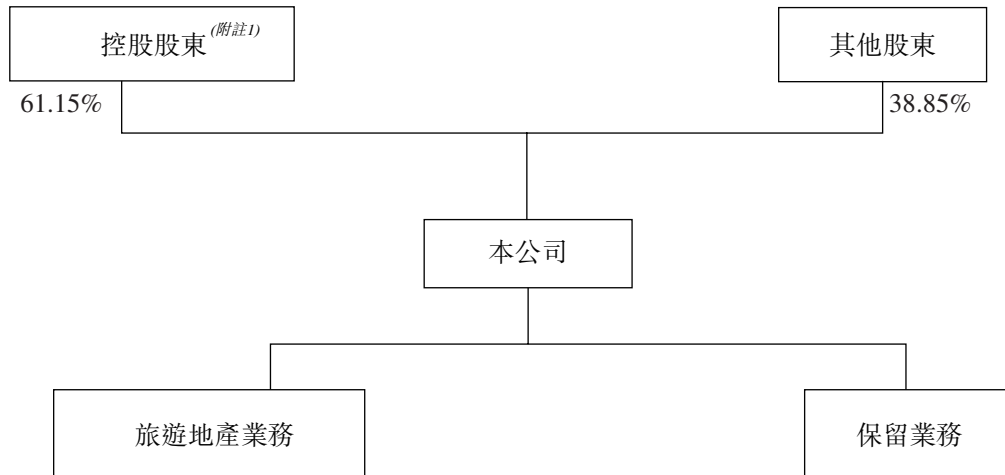
於二零二五年六月三十日，私人公司集團的未經審核資產淨值為4,906百萬港元。

收入減少主要由於安吉度假村項目及珠海海泉灣度假村項目房地產銷售收入減少所致。持續虧損淨額主要由於上述房地產銷售收入減少導致溢利下降，且配套度假村收入不足以應付營運成本。

集團架構

下表載列於本通函日期本集團的簡化股權架構圖：

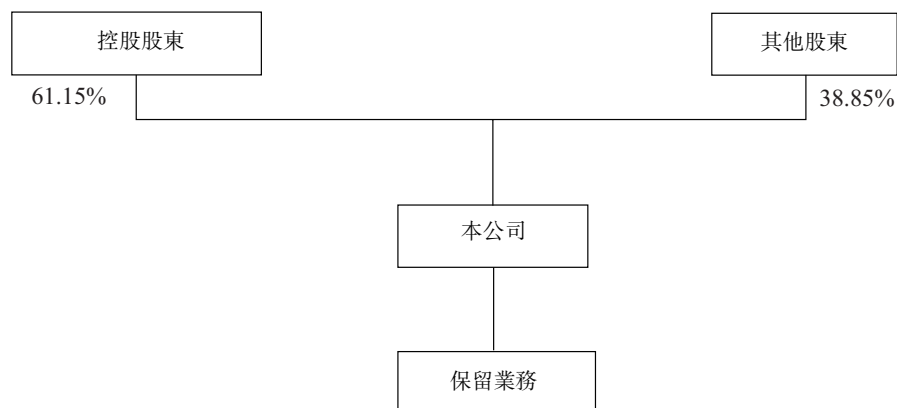
董事局函件



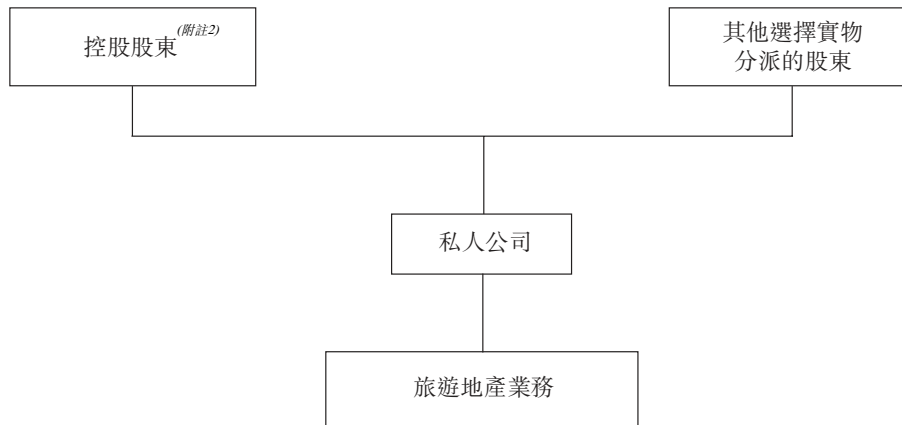
附註1：根據證券及期貨條例第XV部，中國旅遊集團被當作於中旅(集團)擁有權益的3,385,492,610股股份中擁有權益。中旅(集團)全部已發行股本由中國旅遊集團實益擁有。該等3,385,492,610股股份中的2,249,237,709股股份由中旅(集團)直接持有。1,136,254,901股股份由香港新旅投資有限公司(由CTS Asset Management (I) Limited直接擁有100%)直接持有。CTS Asset Management (I) Limited由中旅(集團)直接全資擁有，根據證券及期貨條例第XV部，中旅(集團)及CTS Asset Management (I) Limited被視為於香港新旅投資有限公司擁有權益之股份中擁有權益。

以下載列(1)保留集團和(2)私人公司集團緊隨集團重組、建議分派和可能交易完成後的簡化股權架構圖：

(1) 保留集團



(2) 私人公司集團



附註2： 控股股東將合共持有(i)按照其於記錄日期在本公司的持股比例應享有的私人公司61.15%的股份，以及(ii)選擇現金的股東在實物分派項下應享有的所有私人公司股份（基於可能交易）。

建議分派和可能交易的條件

建議分派及可能交易互為條件。建議分派和可能交易的完成須待股東及獨立股東分別在股東特別大會上通過批准建議分派和可能交易的必要決議案後，方可作實。該條件不可豁免。倘若可能交易於股東特別大會上遭獨立股東否決，則建議分派將不會進行。

建議分派項下的現金替代

倘股東(1)選擇不接受及獲取私人公司股份，(2)根據適用的法律和法規不能夠或不被允許持有私人公司股份，及／或(3)未有回應選擇、接受及獲取私人公司股份的相關請求，該等股東應收取現金替代。

基於建議分派：

- 實物分派應按每股股份對應一股私人公司股份的基準實施；及
- 根據現金替代應就選擇現金的股東持有的每一股股份支付0.336港元現金代價，該金額分別(i)約佔日期為二零二五年十月十二日的公告（內容有關（其中包括）建議分派）日期前最後一個交易日聯交所所報收市價每股1.53港元的21.96%；及(ii)約佔最後實際可行日期前最後一個交易日聯交所所報收市價每股1.69港元的19.88%。

為於刊發建議分派公告時釐定現金替代，本公司已考慮：

(i) 近年主要在中國從事物業發展及／或酒店營運的可比上市公司在實物分派及私有化交易中的相關定價方法

經參考主要在中國從事物業發展及／或酒店營運的上市公司在實物分派及私有化交易中的定價方法，董事注意到該等公司將其於相關期間的市賬率倍數（「市賬率」）與同行業可比公司進行比較。該方法被廣泛用於評估房地產開發及酒店業務。考慮到私人公司集團處於虧損狀態及上述原因，董事認為採用市賬率作為評估私人公司集團的基準屬適當。

(ii) 主要在中國從事酒店行業（「可比酒店」）及物業發展（「可比物業」）的其他上市公司的市值及交易市賬率，以及市值較該等上市公司擁有人應佔資產淨值的折讓率

董事局已考慮可比物業及可比酒店的市賬率。為作說明用途，於十月十日（即刊發建議分派公告前的最後交易日），(i) 可比物業的市賬率介乎0.03倍至2.40倍，平均值為0.36倍；及(ii) 可比酒店的市賬率介乎0.044倍至1.175倍，平均值為0.334倍，詳情載於獨立財務顧問函件。

(iii) 私人公司隱含市值及市賬率倍數，以及市值較私人公司擁有人應佔資產淨值的折讓率

基於現金替代每股0.336港元，(i) 私人公司集團隱含市值為18.603億港元；(ii) 誠如獨立財務顧問函件所載，私人公司集團截至二零二五年六月三十日的經調整未經審核資產淨值為約人民幣4,604.1百萬元（相當於約5,021.5百萬港元），隱含市賬率為0.37倍。

基於上文所述，董事認為現金替代屬公平合理，符合本公司及股東的整體利益。

獨立物業估值師北京中企華土地房地產資產評估有限公司就建議分派完成後由私人公司集團持有的物業所作出的估值報告隨附於本通函附錄三。

鑑於向選擇現金的股東支付現金替代的資金需求(如有)及為促進建議分派，將由控股股東(或其全資附屬公司)根據可能交易向選擇現金的股東支付現金替代。因此，本公司將不會從可能交易中收取任何銷售所得款項。

非登記股東安排

卓佳證券登記有限公司將安排分派私人公司股份。透過中央結算及交收系統(「中央結算系統」)持有股份之非登記股東需於建議分派前通知中央結算系統彼等之分拆數量。中央結算系統其後將會通知卓佳證券登記有限公司有關股票及其將印發之分拆數量。透過中央結算系統持有股份之非登記股東，需經由各自之銀行、經紀、託管商、代名人或香港中央結算(代理人)有限公司(統稱「中介」)(股份乃藉此代為股東持有)通知卓佳證券登記公司其股票及分拆之數量，並預計於記錄日期(即二零二五年十一月二十一日(星期五))至私人公司股票寄發日期(即二零二五年十二月二十二日(星期一))期間內作出上述通知。中央結算系統將會為中介設立一個期限以提交所需資料。由於中介有責任通知中央結算系統上述之資料，中央結算系統將不會直接與非登記股東聯絡。

非登記股東如有任何問題，請向其中介作查詢進一步之安排。

對於日後任何私人公司股份轉讓，卓佳證券登記有限公司將擔任轉讓代理。私人公司股份之股東將需要於轉讓時通知卓佳證券登記有限公司，而每次轉讓卓佳證券登記有限公司將就已發行每張股票或已交回註銷的每張股票收取2.50港元(以所涉及股票數目的較高者為準)。新股票預計於向卓佳證券登記有限公司送交現有股票後10個營業日內可供領取。

滬(深)港通股東

根據《內地與香港股票市場交易互聯互通機制登記、存管、結算業務實施細則》第24條，如果滬(深)港通股東收到任何未在聯交所上市的證券，彼等將不被允許通過滬(深)港通購買或出售該等證券。由於預計私人公司股份不會向聯交所或

任何其他證券交易所提出上市或交易申請，滬(深)港通股東如果直接收取私人公司股份，將會在實現其根據建議分派獲授的私人公司股份的利益方面存在實際困難。因此，滬(深)港通股東將無法收取實物分派項下的私人公司股份，而將收取現金替代，此處理與聯交所發佈的有關上市發行人的指引文件(綜合版本)常問問題18.4第4項(最後更新於二零二四年六月)一致。

於最後實際可行日期，滬(深)港通股東在本公司的持股約佔本公司已發行股份總數約7.28%。

海外股東

於最後實際可行日期營業時間結束時，本公司股東名冊所示地址位於香港境外之海外股東共有九名，涵蓋五個香港境外司法權區，即澳洲、中國內地、中國澳門特別行政區、新加坡及美國，合共持有168,850股股份，佔於最後實際可行日期營業時間結束時已發行股份總數約0.003%。倘有海外股東於記錄日期在本公司股東名冊上所列的地址位於上述五個司法權區以外的司法權區，則董事將進一步查詢相關司法權區下的法律限制，並考慮排除該等人士收取私人公司股份是否屬必要或權宜，於此情況下，該等海外股東將獲得現金替代。

美國

美國股東將不獲允許獲取私人公司股份，而彼等將收取現金替代。經查詢美國法律後，董事認為根據聯交所證券上市規則第13.36(2)條，此項排除屬必要或適宜。因此，就建議分派而言，美國股東不屬於「合資格股東」。本通函僅供該等股東參考，不會向其寄送選擇表格。美國股東將收取現金替代。

海外股東(美國股東除外)

為免生疑問，本公司不排除海外股東(美國股東除外)獲得私人公司股份。據董事所知，彼等並不知悉根據相關司法權區(即澳洲、中國內地、中國澳門特別行政區及新加坡)的法律，收取私人公司股份存在任何法律限制，該等海外股東須

就根據適用法律法規其是否獲允許接收私人公司股份或彼等是否需要任何政府或其他機構之同意或辦理其他手續，應諮詢其專業顧問。任何股東如在香港以外任何地區收到本通函及／或選擇表格，均不應視之為獲提供一項選擇收取股份之邀請，除非本公司可無須遵照任何登記或其他法律規定、政府或監管程序或任何其他類似手續，即可在有關地區內合法向其提出該項邀請。任何海外股東如希望根據建議分派收取私人公司股份，須自行承擔責任遵守有關司法權區之法律規定，包括程序或任何其他類似手續。居住於參與建議分派屬違法行為的司法權區之海外股東，收取本通函及／或選擇表格將被視為僅供參考之用。收取私人公司股份以代替現金股息之任何人士，亦須遵守可能適用於香港以外地區的股份轉售之任何規限。

儘管有上述關於海外股東的安排，但倘董事局認為向任何股東轉讓私人公司股份可能違反任何司法權區的任何適用法律及／或監管規定，或可能不適宜，則董事局保留拒絕有關人士收取私人公司股份（並向有關股東分派現金替代派付）的最終權利。

中國旅遊集團及中旅(集團)的資料

中國旅遊集團(中旅(集團)及本公司之最終控股股東)為一間由中國國務院國有資產監督管理委員會監督之中央國有企業。

中國旅遊集團系公司主要從事旅遊業務、房地產開發等業務。

中旅(集團)乃一間於香港註冊成立的有限公司。中旅(集團)系公司主要從事旅遊業務及房地產開發業務。

上市規則涵義

實物分派不構成上市規則第14章項下須予公佈的交易。然而，根據本公司組織章程細則，實物分派須經股東批准。據董事在作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，概無股東須於股東特別大會上就批准以實物分派方式派付特別股息的建議相關決議案放棄投票。

誠如上文「B.實物分派及建議分派」一節所披露，為促成建議分派，控股股東承諾將在建議分派完成時或前後，向本公司收購或安排其全資附屬公司收購未被選擇現金的股東接納的所有私人公司股份(如有)，並向本公司支付與其應付或已

付給選擇現金的股東的現金替代等值的代價(即可能交易)。假設控股股東選擇、接受並持有實物分派項下的私人公司股份，根據其截至記錄日期在本公司的持股水平，將持有61.15%的私人公司股份，且概無其他股東選擇收取私人公司股份，則控股股東(或其全資附屬公司)將以最高總代價約722,730,000港元額外收購私人公司至多38.85%的股權，代價將與本公司在建議分派項下向選擇現金的股東應付或已付的現金替代等值(假設除控股股東外，所有股東將收取現金替代)。根據上市規則，控股股東為本公司之關連人士，根據上市規則第14A章，控股股東在可能交易項下收購未被選擇現金的股東接納的私人公司股份將構成本公司的一項關連交易，並須遵守上市規則項下的申報、公告、通函及獨立股東批准規定。由於有關可能交易的適用百分比率至多超過5%但低於25%，可能交易亦構成本公司在上市規則第14章項下的一項須予披露交易，並僅須遵守上市規則項下的公告規定。

據董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，吳強先生為中旅(集團)副總經理，而曾偉雄先生為中旅(集團)董事。該等董事被視為於可能交易中擁有重大利益，故已就批准可能交易的董事局決議案放棄投票。除上文所披露者外，其餘董事概無於上述交易中擁有重大利益，因此均無須就批准該等交易的董事局決議案放棄投票。

董事(包括全體獨立非執行董事，彼等的意見載於獨立董事委員會函件)認為可能交易將按公平合理的正常商業條款訂立且符合本公司及股東的整體利益。

控股股東中旅(集團)被視為於可能交易中擁有重大權益，並將於即將舉行的股東特別大會上就有關審議及批准可能交易的相關股東決議案放棄投票。

C. 建議股本削減

董事局建議實施建議股本削減，將本公司股本賬內的進賬由本通函日期之9,222,295,000港元削減8,500,000,000港元至722,295,000港元。

因建議股本削減而產生的8,500,000,000港元的進賬，將轉撥至本公司的保留溢利，董事局可根據本公司組織章程細則及公司條例將該款項作為本公司可供分派儲備動用。

建議股本削減之條件

建議股本削減待達成以下條件後方可作實：

- (a) 全體董事作出償債能力陳述；
- (b) 股東於股東特別大會上通過特別決議案；
- (c) 取得就建議股本削減而可能所需之所有其他必要同意／批准；
- (d) 根據公司條例於憲報及報章刊登股本削減通知；
- (e) 根據公司條例將有關建議股本削減償債能力陳述副本及其他相關文件送呈註冊處處長登記；
- (f) 以下任何一項情況：(i)於批准建議股本削減之特別決議案通過當日起計五(5)週內，本公司債權人或股東並未向法院提出撤銷特別決議案的申請；或(ii)倘出現任何有關申請，則為法院已頒佈法令確認該特別決議案；及
- (g) 根據公司條例規定，在指定時限內向註冊處處長遞交相關文件進行登記及／或由註冊處處長登記相關文件(如適用)。

於本通函日期，上述條件均未達成。

進行建議股本削減之理由

建議分派後，本公司的保留溢利將大幅減少。此舉將嚴重限制本公司依法派付股息及／或進行任何須動用可供分派儲備的公司行動。

因此，建議股本削減將使本公司處於可依法派付股息及／或進行任何須動用可供分派儲備的公司行動的狀況。當股本削減生效後，本公司將能更靈活地進行公司行動及／或就其股息政策作出決策，惟須視乎本公司的表現，並以董事局於未來認為適當時方可實施。

基於上文所載建議股本削減之理由及影響，董事局認為建議股本削減屬公平合理，並符合本公司及股東之整體最佳利益。

進行建議股本削減之影響

於本通函日期，本公司之已發行及繳足股本為9,222,295,000港元。

除本公司就建議股本削減將予產生之開支外，實施建議股本削減本身將不會改變本公司之綜合資產淨值、相關資產、負債、業務、營運、管理或財務狀況或股東之整體利益。董事局相信建議股本削減本身將不會對本集團之財務狀況造成任何不利影響。

下表摘錄本公司財務狀況表，乃基於本公司於二零二四年十二月三十一日(假設建議分派已完成及建議股本削減於二零二四年十二月三十一日完成)的狀況，顯示本公司權益於建議股本削減生效前及生效後之建議變動(僅供說明之用)：

董事局函件

	於二零二四年 十二月三十一日 緊接建議股本 削減前 港元	於二零二四年 十二月三十一日 緊接建議股本 削減前 （假設建議 分派已完成） 港元	緊隨建議股本 削減生效並將 建議股本削減 產生之進賬 轉撥至保留 溢利後 港元
股本	9,222,295,000	9,222,295,000	722,295,000
保留溢利	4,393,214,000	(1,843,872,000)	6,656,128,000
其他儲備	45,289,000	45,289,000	45,289,000
本公司權益總額	13,660,798,000	7,423,712,000	7,423,712,000

附註：建議分派將透過從本公司保留溢利中支付股息的方式進行，金額相當於本公司會計賬簿中記錄的私人公司集團資產淨值的賬面值。具體金額將於緊接建議分派開始前立即確定。於建議分派後，本公司保留溢利將大幅減少。

由於私人公司集團資產淨值的賬面值低於初始投資成本，因此於終止確認該投資時，其差額將確認為虧損。因此，保留溢利減少總額將反映所分派資產淨值的賬面值，以及終止確認投資產生的虧損。本表並未計及本公司就建議股本削減將產生的開支。

此外，除本公司就上述事項將予產生的開支（就本公司資產淨值而言預計並不重大）外，本公司的資產淨值在建議股本削減生效前及生效後將保持不變。建議股本削減將不會導致股東有關權利出現任何變動。

建議股本削減之生效日期

假設上述所有條件已獲達成，預期建議股本削減將於根據公司條例規定經公司註冊處處長登記股本減少申報表（藉著以償付能力陳述支持的特別決議）後生效。倘本公司繼續進行建議股本削減及所有條件已獲達成，則本公司將另行刊發公佈，以知會股東建議股本削減之生效日期。

D. 獨立董事委員會及獨立財務顧問

本公司已成立獨立董事委員會(由全體獨立非執行董事(即宋大偉先生、方璇女士及錢建農先生)組成)，以就可能的交易向獨立股東提供建議。獨立董事委員會成員均無於可能交易中擁有任何權益。

獨立董事委員會已委任鎧盛資本有限公司為獨立財務顧問，以就可能交易向獨立董事委員會及獨立股東提供建議。獨立財務顧問函件載於本通函第29至74頁。

E. 股東特別大會

謹請閣下細閱本通函。倘閣下無意親身出席股東特別大會，可委任一名代表出席股東特別大會並於會上代表閣下投票。

召開股東特別大會之通告載於本通函第204至206頁。隨附適用於股東特別大會之代表委任表格。無論閣下能否出席股東特別大會，務請將代表委任表格按其上印列之指示填妥並交回本公司之股份過戶登記處卓佳證券登記有限公司，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓，且不得遲於股東特別大會(或其續會或以股數表決時，按情況而定)指定舉行時間48小時前送達。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(或續會或以股數表決時，按情況而定)，並於會上投票。

鑑於中旅(集團)及其聯繫人於可能交易中擁有權益，故中旅(集團)(2,249,237,709股股份的實益擁有人，佔已發行股份約41.01%)及其聯繫人香港新旅投資有限公司(1,136,254,901股股份的實益擁有人，佔已發行股份約20.52%)將於股東特別大會上就此放棄投票。據董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，(i)除上文所述者外，概無其他股東於批准可能交易的相關決議案擁有重大權益並須於股東特別大會上就此放棄投票，及(ii)概無股東於建議分派及建議股本削減中有重大權益，亦無股東須於股東特別大會上就批准建議分派及建議股本削減的相關決議案放棄投票。於股東特別大會上所作之表決將根據上市規則第13.39(4)條以投票方式進行，表決結果將根據上市規則第13.39(5)條於股東特別大會後公佈。

根據上市規則第13.39(4)條的規定，除主席真誠決定容許純粹有關程序或行政事宜的決議案以舉手方式表決外，股東在股東大會上所作的任何表決必須以投票方式進

董事局函件

行。因此，股東特別大會之主席將會按照細則第73條行使其權利，要求每項在股東特別大會上提呈的決議案以投票方式表決。

F. 推薦建議

董事相信，(i)建議分派及可能交易；及(ii)建議股本削減符合本公司及股東之整體利益。因此，董事建議股東投票贊成將於股東特別大會上提呈之所有決議案。

此 致

列位股東 台照

承董事局命
香港中旅國際投資有限公司
主席
吳強
謹啟

二零二五年十月二十八日

獨立董事委員會函件

以下為獨立董事委員會函件全文，當中載列其就建議分派、本公司的可能須予披露交易及關連交易及建議股本削減致獨立股東之推薦建議。



香港**中旅**國際投資有限公司
CHINA TRAVEL INTERNATIONAL INVESTMENT HONG KONG LIMITED

(於香港註冊成立之有限公司)

(股份代號：308)

敬啟者：

本公司可能須予披露交易及關連交易

吾等謹此提述本公司日期為二零二五年十月二十八日之通函(「**通函**」)，本函件為其中一部分。除文義另有所指外，本函件所用詞彙與通函所界定者具有相同涵義。

吾等已獲董事局委任，以可能交易是否符合本公司及獨立股東之整體利益向獨立股東提供意見，並就獨立股東應否投票贊成或反對將於股東特別大會上提呈以批准可能交易之決議案向彼等提供推薦建議。鎧盛資本有限公司已獲委任為獨立財務顧問，以就此向閣下及吾等提供意見。

謹請閣下垂注通函所載「董事局函件」及通函所載「獨立財務顧問函件」，當中載有其就可能交易向吾等提供的意見及推薦建議，以及作出有關意見及推薦建議的主要因素及理由。

經考慮載於通函第29至74頁之獨立財務顧問致閣下及吾等之意見函件所載之獨立財務顧問所考慮的主要理由及因素以及其意見後，吾等認為，儘管可能交易並非於本集團日常及一般業務過程中訂立，但其乃經公平磋商及按一般商業條款或更佳條款進行，且有關條款屬公平合理並符合本公司及獨立股東之整體利益。因此，吾等建議獨立股東投票贊成將於股東特別大會上提呈以批准可能交易之決議案。

此 致

列位獨立股東 台照

獨立非執行董事
宋大偉先生

獨立董事委員會
獨立非執行董事
方璇女士
謹啟

獨立非執行董事
錢建農先生

獨立財務顧問函件

以下為鎧盛資本有限公司致獨立董事委員會及獨立股東之意見函全文，乃為載入本通函而編製。



香港灣仔
皇后大道東183號
合和中心34樓3401室

敬啟者：

貴公司可能須予披露交易及關連交易

緒言

吾等謹此提述吾等獲委任為獨立財務顧問，以就可能交易向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。有關可能交易的詳情載於 貴公司致股東的日期為二零二五年十月二十八日（「**通函**」）所載董事局函件內，而本函件構成通函的一部分。除非文義另有所指，否則本函件所用專有詞彙與通函所界定者具有相同涵義。

貴公司建議內部重組其旅遊地產業務，由私人公司持有及成立私人公司集團，並透過實物分派私人公司股份將私人公司集團從 貴集團拆分，據此，股東可選擇：(i) 根據其於記錄日期在 貴公司的持股比例收取私人公司股份，或(ii)收取現金替代，若股東(1)選擇不接受及獲取私人公司股份；(2)根據適用法律和法規不能夠或不被允許持有私人公司股份；及／或(3)未有回應選擇、接受及獲取私人公司股份的相關請求。

為促成建議分派，控股股東承諾將在建議分派完成時或前後，向 貴公司收購或安排其全資附屬公司收購未被選擇現金的股東接納的所有私人公司股份(如有)，並向 貴公司支付與其應付或已付給選擇現金的股東的現金替代等值的代價(即可能交易)。假設控股股東選擇、接受並持有實物分派項下的私人公司股份，於最後實際可行日期，根據其截至記錄日期在 貴公司的持股水平，將持有61.15%的私人公司股份，且概無其他股東選擇收取私人公司股份，則控股股東(或其全資附屬公司)將以最高總代價約722,730,000港元額外收購私人公司至多38.85%的股權，代價將與 貴公司在建議分派項下向選擇現金的股東應付或已付的現金替代等值(假設除控股股東外，所有股東將收取現金替代)。根據上市規則，控股股東為 貴公司之關連人士，根據上市規則

獨立財務顧問函件

第14A章，控股股東在可能交易項下收購未被選擇現金的股東接納的私人公司股份將構成 貴公司的一項關連交易，並須遵守上市規則項下的申報、公告、通函及獨立股東批准規定。由於有關可能交易的適用百分比率至多超過5%但低於25%，可能交易亦構成 貴公司在上市規則第14章項下的一項須予披露交易，並須遵守上市規則項下的公告規定。

控股股東中旅(集團)被視為於可能交易中擁有重大權益，並將於即將舉行的股東特別大會上就有關審議及批准可能交易的相關股東決議案放棄投票。

由全體獨立非執行董事(即宋大偉先生、方璇女士及錢建農先生)組成的獨立董事委員會已告成立，以就可能交易的條款對獨立股東而言是否公平合理、是否符合 貴公司及獨立股東的整體利益，以及如何在股東特別大會上就提呈的相關決議案進行投票，向獨立股東提供意見。吾等已獲委任就此向獨立董事委員會及獨立股東提供建議。

自吾等獲委任之日起過往兩年內，吾等與 貴公司及任何其他可能合理被視為與吾等的獨立性有關的各方並無其他關係或於其中擁有任何權益。除就委聘吾等而支付或應付吾等的正常專業費用外，概不存在其他安排使吾等向 貴公司或任何其他可能合理被視為與吾等的獨立性有關的各方收取任何費用或利益。因此，根據上市規則第13.84條，對於吾等就可能交易擔任獨立董事委員會及獨立股東的獨立財務顧問而言，吾等屬獨立。

吾等意見的基準

在達成吾等的意見時，吾等依賴董事及／或 貴公司管理層向吾等提供的資料、財務資料及事實，以及彼等作出的陳述，並假設向吾等提供的一切該等資料、財務資料及事實以及作出的任何陳述，或 貴公司日期為二零二五年十月十二日的公告及通函所述者(彼等須就此承擔全部責任)，在作出時及於本函件日期均屬真實、準確及完整，且由董事及／或 貴公司管理層經周詳而謹慎的查詢後作出。吾等已獲董事及／或 貴公司管理層告知，已向吾等提供所有相關資料，且向吾等提供的資料及作出的陳述概無遺漏重大事實。吾等亦依賴可公開取得的若干資料，並假設該等資料乃準確

可靠。吾等並無理由懷疑所獲提供資料及事實的完整性、真實性或準確性，吾等亦不知悉有任何事實或情況會導致向吾等提供的資料及作出的陳述致使不真實、不準確或有所誤導。

吾等的審閱及分析乃基於(其中包括) 貴公司所提供的資料及透過公開渠道獲得的若干已公佈資料。吾等亦已與董事及／或 貴公司管理層就可能交易項下擬進行之交易的條款及理由進行討論，並認為吾等已審閱足夠資料，以達致知情意見及為吾等的意見提供合理基準。然而，吾等並無就有關資料進行任何獨立查核，亦無就 貴集團、私人公司集團(包括旅遊地產業務)、中國旅遊集團有限公司、香港中旅(集團)有限公司、彼等各自的聯繫人以及可能交易項下擬進行交易的參與各方的業務、事務、法律狀況、財務狀況或前景進行任何形式的深入調查。

所考慮的主要因素及理由

吾等就可能交易項下擬進行交易作出推薦建議時，已考慮以下主要因素及理由：

1. 進行可能交易的背景及理由

貴集團之主要業務包括經營旅遊目的地(包括酒店、主題公園、自然人文景區及休閒度假景區)、旅遊證件及相關業務、客運業務等。

根據 貴集團截至二零二五年六月三十日止六個月的中期報告，當前我國經濟運行依然面臨不少風險挑戰， 貴集團已審時度勢，用好發展機遇、潛力和優勢，把握經濟回升向好勢頭。有鑑於此，於二零二五年下半年， 貴集團在保持謹慎樂觀的同時，將繼續對全球經濟動盪保持警惕，持續為股東發掘多元化的長期增值機會，並致力於提升整體財務狀況，透過實行嚴謹和審慎的財務、流動資金及現金流管理來創造更大價值，以維持穩健的財務狀況，包括但不限於可能精簡及重組 貴集團的業務。

旅遊地產業務的收入來自物業發展及配套度假村及其他旅遊相關設施。其業務模式旨在利用物業發展產生的溢利，為開發配套度假村及其他旅遊相關設施提供所需資金，同時彌補該等配套度假村及其他旅遊相關設施產生的虧損。然而，由於近年來中國房地產市場急劇下滑，物業發展已無法產生足夠溢利來支持其配

套度假村及其他旅遊相關設施。旅遊地產業務的業務模式與保留業務存在差異，後者的業務模式專注於不同業務分部的運營管理，包括但不限於旅遊景區及相關業務、酒店業務等不含物業發展要素的業務。雖然旅遊地產業務亦從旅遊相關業務中產生收入，但其主要依賴房地產銷售帶來的收入。若無此類收入，旅遊地產業務將持續虧損。

經考慮 貴集團旅遊地產業務近期表現及日期為二零二五年十月十二日之建議分派公告所提述者，堅持以「一流旅遊目的地投資與運營服務商」為戰略願景，持續提高核心競爭力和整體盈利能力，為實現 貴集團核心業務的專業化發展， 貴公司建議向股東實施建議分派，據此， 貴公司將其旅遊地產業務進行內部重組，使該業務由私人公司持有及成立私人公司集團，並透過實物分派私人公司股份將私人公司集團從 貴集團分拆。建議分派完成後，預期 貴集團的盈利能力將透過減少旅遊景區及相關業務分部虧損得以改善。 貴集團將進一步優化營運模式，在核心業務上配置更多資源。

董事認為，進行建議分派及可能交易符合 貴公司及股東的最佳利益，理由如下：

- i) 旅遊地產業務於截至二零二五年六月三十日止六個月內持續表現欠佳。管理層預期，旅遊地產業務的未來盈利能力存在若干不確定因素。物業開發屬資本密集型業務，具有固有的周期性風險。透過實施建議分派， 貴集團旨在降低整體債務水平，並盡量減少其在波動性地產市場的風險。根據於二零二五年六月三十日私人公司集團應佔未經審核財務資料，私人公司集團的銀行及其他借貸約為548,261,000港元。於建議分派完成後，該等債務將不再列於保留集團的資產負債表上；
- ii) 建議分派將使 貴集團於建議分派完成後精簡其營運，並可將資源集中於旅遊景區及相關業務餘下分部，包括但不限於主題公園、自然人文景區目的地及旅遊景區配套服務，其具較高增長潛力且有助 貴集團長遠實現更佳盈利能力；

- iii) 旅遊景區業務較高的利潤率被當前旅遊地產業務較低的利潤率攤薄，導致投資者難以單獨對旅遊景區業務進行估值。於建議分派後，貴集團將專注於配置更多資源及著重發展保留業務；及
- iv) 建議分派可為股東提供同時保留其於私人公司及貴公司權益的選擇權。由於私人公司將仍為私營公司，故亦將提供現金替代，此舉可為不願持有私營公司股份的股東提供流動性及靈活性。

此外，可能交易將為貴集團提供所需融資，以為現金替代提供資金，乃由於控股股東將於建議分派完成時或前後向貴公司支付與其應付或已付給選擇現金的股東的現金替代等值的代價(即可能交易)。

經考慮建議分派可能為貴公司及股東帶來的上述利益以及可能交易將為支付現金替代提供所需資金，董事認為可能交易符合貴公司及股東的整體利益。

2. 有關 貴集團的資料

2.1 有關 貴集團的資料

於本函件日期及於集團重組及建議分派完成前，貴公司為於香港註冊成立的有限公司。貴集團之主要業務包括(i)經營旅遊目的地(包括酒店、主題公園、自然人文景區及休閒度假景區)；(ii)旅遊證件及相關業務；及(iii)客運業務。

2.2 有關 貴集團的財務資料

下文載列貴集團截至二零二三年十二月三十一日止財政年度(「二零二三財政年度」)及二零二四年十二月三十一日止財政年度(「二零二四財政年度」)的經審核合併財務資料(乃摘錄自貴公司二零二三財政年度年報(「二零二三年年報」)及貴公司二零二四財政年度年報(「二零二四年年報」))，以及截至二零二四年六月三十日止六個月(「二零二四年上半年」)及二零二五年六月三十日止六個月(「二零二五年上半年」)未經審核合併財務資料(乃摘錄自貴公司二零二四年上半年中期報告(「二零二四年中期報告」)及貴公司二零二五年上半年中期報告(「二零二五年中期報告」))之概要：

獨立財務顧問函件

	二零二五年 上半年 千港元 (未經審核)	二零二四年 上半年 千港元 (未經審核)	二零二四 財政年度 千港元 (經審核)	二零二三 財政年度 千港元 (經審核)
收入	1,973,653	2,136,982	4,627,425	4,494,211
銷售成本	(1,440,325)	(1,526,243)	(3,140,379)	(2,979,093)
毛利	533,328	610,739	1,487,046	1,515,118
除所得稅前溢利／(虧損)	(7,807)	165,230	418,470	702,004
年度／期間溢利／(虧損)	(74,760)	100,387	203,638	345,496

二零二四財政年度及二零二三財政年度

貴集團收入由二零二三財政年度的4,494.2百萬港元增加約3.0%至二零二四財政年度的4,627.4百萬港元，其中旅遊景區及相關業務為最大收入來源，佔二零二四財政年度總收入約50.7%，而旅遊證件及相關業務、酒店業務及客運業務貢獻 貴集團收入約7.4%、17.7%及23.6%。

旅遊景區及相關業務主要包括(i)主題公園；(ii)自然人文景區；(iii)休閒度假景區；及(iv)旅遊景區配套服務。自然人文景區收入較去年同期增長約29.8%，乃由於部分景區因促銷措施成功吸引更多遊客，從而令收入增加。與二零二三財政年度相比，旅遊景區配套服務於二零二四財政年度亦錄得增長約2.0%。然而，該增加被二零二四財政年度主題公園及休閒度假景區收入較去年同期分別下降約11.0%及27.2%所部分抵銷。主題公園收入減少乃由於大灣區陰雨天氣原因導致遊客數量大幅下降。就休閒度假景區而言，其收入主要來自物業發展及配套度假村及其他旅遊相關設施，亦因房地產銷售確認收入減少而錄得下降。經計及上述的合併影響，旅遊景區及相關業務於二零二四財政年度仍較去年同期增長約2%。

於二零二四財政年度，旅遊證件及相關業務的收入較二零二三財政年度減少約27.8%，乃由於疫情期間大部分期限屆滿的旅遊證件已於二零二三財政年度續期，導致旅遊證件業務需求減少。與二零二三財政年度

相比，酒店業務於二零二四財政年度錄得增長約18.2%，得益於國際遊客到訪及平均房價上升。由於跨國旅行復甦，於二零二四財政年度，客運業務的收入較去年增加10.6%。

貴集團銷售成本由二零二三財政年度的2,979.1百萬港元增加約5.4%至二零二四財政年度的3,140.4百萬港元，與收入增長一致。整體而言，二零二四財政年度的毛利為1,487.0百萬港元，較二零二三財政年度的1,515.1百萬港元減少約1.8%，毛利率則由二零二三財政年度的33.7%輕微下降至二零二四財政年度的32.1%。

貴集團其他收入及淨收益由二零二三財政年度的153.9百萬港元增加9.6%至二零二四財政年度168.7百萬港元，而銷售及分銷開支則由二零二三財政年度的273.3百萬港元減少至二零二四財政年度245.6百萬港元。然而，該增加被行政開支由二零二三財政年度的813.3百萬港元增加至二零二四財政年度845.4百萬港元，以及二零二四財政年度錄得物業、廠房及設備減值虧損32.9百萬港元所抵銷，而二零二三財政年度並無錄得。

更重要的是，由於投資物業公允值減少，貴集團錄得投資物業公允值虧損由二零二三財政年度19.1百萬港元增加至二零二四財政年度222.1百萬港元。

綜合上述因素，二零二四財政年度錄得年度溢利203.6百萬港元，而二零二三財政年度錄得年度溢利345.5百萬港元。

二零二四年上半年及二零二五年上半年

於二零二五年上半年，旅遊景區及相關業務收入佔總收入約44.1%，仍為最大收入來源，而旅遊證件及相關業務、酒店業務及客運業務收入則分別貢獻貴集團收入約7.5%、21.7%及26.0%。

旅遊景區及相關業務於二零二五年上半年所錄得收入較去年同期下降約16.0%。誠如二零二五年中期報告所載，該下降乃由消費分級、新產品及新項目不足以及氣候變化等因素引致，導致收入整體下降。於二零二五年上半年，旅遊證件及相關業務收入較二零二四年上半年下降約18.3%，乃由於疫情期間大部分期限屆滿的旅遊證件已於二零二三財政年度續期，導致旅遊證件業務需求減少。與去年同期相比，客運業務收入於二零二五年上半年亦錄得下降約4.5%，乃由於客船業務方面競爭對手採取進取的送票策略。由於國際遊客到訪回升、入住率及平均房價上漲，酒店業務錄得增長約16.6%，該增長部分抵銷收入下降。因此，貴

集團收入由二零二四年上半年的2,137.0百萬港元減少7.6%至二零二五年上半年的1,973.7百萬港元。

貴集團銷售成本由二零二四年上半年的1,526.2百萬港元下降約5.6%至二零二五年上半年的1,440.3百萬港元，與收入減少一致。二零二五年上半年毛利為533.3百萬港元，較二零二四年上半年的610.7百萬港元下降約12.7%，主要由於收入減少，以及毛利率由二零二四年上半年的28.6%輕微下降至二零二五年上半年的27.0%。

誠如二零二五年中期報告所載，貴公司錄得期間虧損，主要歸因於投資物業公允值下降，與市場波動一致，導致於二零二五年上半年錄得投資物業公允值虧損123.3百萬港元，而二零二四年上半年為99.0百萬港元。此外，貴公司附屬公司港中旅(珠海)海泉灣有限公司(「**珠海海泉灣**」)及中旅(咸陽)海泉灣有限公司(「**咸陽海泉灣**」)因二零二五年上半年業績虧損，導致珠海海泉灣及咸陽海泉灣休閒度假景區及配套設施的可收回金額減少，故分別已計提減值撥備23百萬港元及37百萬港元，而二零二四年上半年並無作出有關減值撥備。

此外，儘管貴集團於二零二五年上半年錄得銷售及分銷開支下降約11.0%，但該減少被行政開支增加約14.6%所抵銷。貴集團亦錄得其他收入及收益淨額由二零二四年上半年的73.3百萬港元下降至二零二五年上半年的52.8百萬港元。

基於上述因素及二零二五年中期報告所載，貴公司於二零二五年上半年錄得虧損74.8百萬港元，而二零二四年上半年則錄得溢利100.4百萬港元。

2.3 貴集團的財務狀況

下表概述 貴集團於二零二四年十二月三十一日及二零二五年六月三十日的資產及負債，分別摘錄自二零二四年年報及二零二五年中期報告：

	於二零二五年 六月三十日 千港元 (未經審核)	於二零二四年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
非流動資產	16,619,862	16,555,763
流動資產	8,564,615	7,976,171
資產總值	25,184,477	24,531,934
非流動負債	2,501,827	2,455,009
流動負債	4,270,985	3,945,032
負債總值	6,772,812	6,400,041
權益總值	18,411,665	18,131,893

於二零二四年十二月三十一日

資產總值

於二零二四年十二月三十一日，貴集團的資產總值約為24,531.9百萬港元，主要包括：(i)物業、廠房及設備9,638.7百萬港元；(ii)投資物業3,232.8百萬港元；(iii)商譽1,354.5百萬港元；(iv)於聯營公司的投資1,335.9百萬港元；(v)發展中物業3,980.8百萬港元；及(vi)現金及銀行結餘2,444.2百萬港元。貴集團於二零二三年十二月三十一日的資產總值為25,014.4百萬港元，與二零二四年十二月三十一日的資產總值相當。

負債總值

於二零二四年十二月三十一日，貴集團的負債總值約為6,400.0百萬港元，主要包括：(i)遞延收入561.6百萬港元；(ii)銀行及其他借貸1,032.0百萬港元；(iii)租賃負債333.7百萬港元；(iv)一間同系附屬公司借款437.3百萬港元；(v)遞延稅項負債624.3百萬港元；(vi)應付貿易款項763.0百萬港元；及(vii)其他應付款項及應計費用2,146.6百萬港元。貴集團的負債總值較二零二三年十二月三十一日的6,762.4百萬港元下降約5.4%，主要由於遞延收入、銀行及其他借貸、應付貿易款項以及其他應付款項及應計費用減少所致。

於二零二五年六月三十日

資產總值

於二零二五年六月三十日，貴集團的資產總值約為25,184.5百萬港元，主要包括：(i)物業、廠房及設備9,633.3百萬港元；(ii)投資物業3,129.4百萬港元；(iii)商譽1,354.6百萬港元；(iv)於聯營公司的投資1,368.1百萬港元；(v)發展中物業4,107.8百萬港元；及(vi)現金及銀行結餘2,853.6百萬港元。貴集團於二零二四年十二月三十一日的資產總值為24,531.9百萬港元，與二零二五年六月三十日的資產總值相當。

負債總值

於二零二五年六月三十日，貴集團的負債總值約為6,772.8百萬港元，主要包括：(i)遞延收入574.1百萬港元；(ii)銀行及其他借貸1,371.4百萬港元；(iii)租賃負債333.4百萬港元；(iv)一間同系附屬公司借款400.2百萬港元；(v)遞延稅項負債625.1百萬港元；(vi)應付貿易款項721.7百萬港元；及(vii)其他應付款項及應計費用2,195.1百萬港元。貴集團的負債總值較二零二四年十二月三十一日的6,400.0百萬港元增加約5.8%，主要由於銀行及其他借貸增加所致。

3. 有關私人公司集團的資料(集團重組後)

3.1 有關私人公司集團的資料

於二零二五年六月三十日，旅遊地產業務主要由珠海海泉灣、咸陽海泉灣、港中旅(安吉)旅遊發展有限公司(「**安吉旅遊**」)、中旅(深圳)城市發展有限公司及中旅海泉灣風景(成都)置業有限公司營運。

旅遊地產業務包括五個核心項目：

- (1) 珠海海泉灣度假村項目，位於廣東省珠海市的綜合度假酒店及住宅綜合體，總建築面積逾620,000平方米，土地儲備約2,200,000平方米；
- (2) 咸陽海泉灣度假村項目，位於陝西省咸陽市的度假酒店住宅項目，由度假酒店及溫泉組成，總建築面積逾69,000平方米；而住宅物業建築面積逾86,000平方米，其中大部分已出售；

- (3) 安吉度假村項目，位於浙江省安吉縣的度假酒店及住宅綜合體，總建築面積290,000平方米，包含建築面積約53,000平方米度假酒店、建築面積約16,000平方米商業綜合體及建築面積約220,000平方米住宅項目，其中住宅項目大部分已售出；
- (4) 大空港項目，位於廣東省深圳市，為中旅投資大廈名下總建築面積超過100,000平方米的商業綜合體項目，且已完成建築工程；及
- (5) 金堂項目，位於四川省成都市，擁有190,000平方米土地儲備以供未來住宅物業發展。

於集團重組前，如 貴公司二零二四年年報所載，旅遊地產業務屬於旅遊景區及相關業務分部。

於集團重組及建議分派後，私人公司集團將保留並繼續主要從事旅遊地產業務。

3.2 私人公司集團的財務資料

下文載列管理層所提供私人公司集團截至二零二四年十二月三十一日止兩個年度及截至二零二五年六月三十日止六個月的未經審核財務資料概要(猶如私人公司集團已自二零二三年一月一日起成立)：

	二零二三 財政年度 千港元 (未經審核)	二零二四 財政年度 千港元 (未經審核)	截至 二零二四年 六月三十日 止六個月 千港元 (未經審核)	截至 二零二五年 六月三十日 止六個月 千港元 (未經審核)
收入	628,955	458,587	219,021	146,968
除稅前虧損	(232,107)	(223,819)	(127,395)	(192,018)
除稅後虧損	(460,926)	(238,730)	(129,629)	(191,567)

私人公司集團於二零二五年六月三十日的未經審核資產淨值為4,906百萬港元。

旅遊地產業務的收入來自物業發展及配套度假村及其他旅遊相關設施。於二零二零年至二零二二年，物業發展業務的收入貢獻高於配套度假村及其他旅遊相關設施業務的收入，於二零二二年，物業發展業務收入貢獻約86%的旅遊地產業務收入。於二零二三財政年度，旅遊地產業務約47%的收入來自物業發展業務，而餘下53%的收入則來自配套度假村及其他旅遊相關設施業務。於二零二四財政年度，物業發展業務的收入貢獻下降至25%，而配套度假村及其他旅遊相關設施的收入貢獻上升至約75%。物業發展業務收入減少主要由於近年來中國房地產市場急劇下滑。旅遊地產業務的業務模式利用物業發展業務產生的溢利，為開發配套度假村及其他旅遊相關設施提供所需資金，同時彌補該等配套度假村及其他旅遊相關設施產生的虧損。然而，由於近年來上述中國房地產市場的下滑趨勢，旅遊地產業務的物業發展業務已無法產生足夠溢利來支持其配套度假村及其他旅遊相關設施。

私人公司集團的收入由二零二三財政年度的629.0百萬港元下降至二零二四財政年度的458.6百萬港元。該下降乃由於珠海海泉灣度假村項目及安吉度假村項目因房地產收入確認減少而錄得收入下降，以及咸陽海泉灣因遊客數量減少導致收入下降。私人公司集團於二零二四財政年度亦錄得除稅前虧損223.8百萬港元，而二零二三財政年度則為232.1百萬港元。然而，由於私人公司集團於二零二三財政年度錄得的土地增值稅撥備較二零二四財政年度增加，導致二零二四財政年度錄得的所得稅開支減少，因此除稅後虧損減少約48%。

就中期期間而言，私人公司集團錄得收入由二零二四年上半年的219.0百萬港元減少約32.9%至二零二五年上半年的147.0百萬港元。收入下降的趨勢與二零二四財政年度相似。於二零二五年上半年錄得除稅後虧損191.6百萬港元，而去年同期則錄得除稅後虧損129.6百萬港元。

近年來，中國房地產市場持續面臨供需雙降的挑戰。根據國家統計局網站(<https://www.stats.gov.cn>)所發佈的資料，二零二三財政年度全國房地產開發投資較二零二二年下降9.6%，而二零二四財政年度持續錄得下降10.6%。根據最新公佈數據，二零二五年一月至二零二五年九月全國房地產開發投資約為人民

幣67,710億元，較二零二四年同期下降約13.9%。全國房地產開發投資持續下行趨勢顯示中國房地產市場投資動能減弱。儘管中國政府預計將推出降息、信貸支持及減稅等政策以穩定物業市場(<https://english.www.gov.cn/>)，但物業市場要實現全面復甦尚需時日。

收入減少主要由於如上文所述中國房地產市場低迷導致銷售放緩，從而使二零二四財政年度及二零二五年上半年安吉度假村項目及珠海海泉灣度假村項目房地產銷售收入減少。於二零二三財政年度、二零二四財政年度及二零二五年上半年，持續虧損淨額主要由於上述房地產銷售收入減少導致溢利下降，而配套度假村收入不足以應付營運成本。

旅遊地產業務並不涉及 貴公司持有12個月或以下的任何資產。

4. 有關保留集團的資料

4.1 有關保留集團的資料

於集團重組後， 貴集團將精簡其營運，並配置更多資源於其核心業務分部，而保留集團將經營以下業務：

1. 旅遊景區及相關業務，包括：

- (a) 主題公園包括世界之窗，位於中國深圳市南山區的大型主題公園，佔地480,000平方米，匯聚全球標誌性景點的微縮景觀，以及錦繡中華，位於中國深圳市南山區的大型文化主題公園，佔地520,000平方米，展現中國歷史、建築及民族多樣性；
- (b) 自然人文景區目的地，包括但不限於沙坡頭景區、德天瀑布、瀘州老窖文化旅遊及瀘沽湖；
- (c) 新度假村業務，包括 貴公司收購以下公司的股權：(1)一間持有吉林省松花湖滑雪度假區，經營松花湖滑雪場、西武王子大飯店、瞻雲salomon酒店、青山公寓和商業街的公司；及(2)

一間核心業務涵蓋雪場開發規劃、建設諮詢、運營管理、營銷宣傳及滑雪教學的公司，具體詳見 貴公司於二零二五年九月三十日及二零二五年十月二十二日刊發的公告(「**新度假村業務**」)。於最後實際可行日期，貴公司尚未完成收購；及

- (d) 旅遊景區配套服務，包括但不限於創意策劃、演藝、管理業務、旅遊策劃服務以及管理及諮詢服務。
- 2. 旅遊證件及相關業務，提供旅遊證件辦理服務，如(a)為前往中國內地旅遊、探親、商貿活動、文化交流、就業、留學及家庭傭工等目的之旅客辦理中國簽證，及(b)辦理港澳居民來往內地通行證(回鄉證)及台灣居民來往大陸通行證。
- 3. 酒店業務，於香港、澳門及北京擁有並經營多間酒店及服務式公寓。
- 4. 客運業務，包括主要服務大灣區的跨境巴士及渡輪服務。

貴集團正持續精簡及評估其業務分部及業務模式，並可能基於其發展戰略考慮進一步重組行動，以提高 貴集團整體盈利能力、核心競爭力及發展前景，進而最大化股東價值以及 貴公司及股東的利益。若有進一步優化措施，貴公司應根據上市規則另行刊發公告(如有)。

5. 中國旅遊集團及中旅(集團)的資料

中國旅遊集團(中旅(集團)及 貴公司之最終控股股東)為一間由中國國務院國有資產監督管理委員會監督之中央國有企業。中國旅遊集團系公司主要從事旅遊業務、房地產開發等業務。中旅(集團)乃一間於香港註冊成立的有限公司。中旅(集團)系公司主要從事旅遊業務及房地產開發業務。

6. 集團重組及建議分派的背景

6.1 集團重組

為促進建議分派，將進行集團重組，以落實將旅遊地產業務從 貴集團中分拆。

集團重組將涉及(其中包括)將 貴公司旅遊地產業務的權益重組至私人公司持有，從而成立私人公司集團，以便 貴公司透過私人公司持有旅遊地產業務的全部權益。

集團重組應在符合所有相關司法權區(包括中國內地、香港及英屬處女群島)所有適用法律及法規的條款下進行，並預期將於建議分派完成前完成。

6.2 實物分派及建議分派

根據向於記錄日期名列 貴公司股東名冊的股東實施的建議分派， 貴公司將其旅遊地產業務進行內部重組，使該業務由私人公司持有及成立私人公司集團，並透過實物分派私人公司股份將私人公司集團從 貴集團分拆。

根據建議分派，股東可選擇：(i)根據其於記錄日期在 貴公司的持股比例收取私人公司股份(「選擇實物分派的股東」)；或(ii)收取現金替代，若股東(1)選擇不接受及獲取私人公司股份；(2)根據適用法律和法規無法或不被允許持有私人公司股份；及／或(3)未有回應選擇、接受及獲取私人公司股份的相關請求(統稱為「選擇現金的股東」)(香港中央結算(代理人)有限公司除外，其可能就建議分派下的部分或全部配額選擇收取現金付款)。

倘建議分派在股東特別大會上經股東批准，如有任何股東不希望參與建議分派，其可在股份有權參與建議分派的最後一個交易日(預期為二零二五年十一月十七日(星期一)或之前出售股份)。

為促成建議分派，控股股東已承諾：(i)根據其截至記錄日期在 貴公司的持股量，選擇、接受並持有實物分派項下全數私人公司股份(即不選擇現金替代)；及(ii)就選擇現金的股東(如有)未有接納的私人公司股份而言，在建議分派完成時或前後向 貴公司收購或安排其全資附屬公司收購該等私人公司股份，並向 貴公司支付與其應付或已付給選擇現金的股東的現金替代等值的代價(即可能交易)。

於建議分派及可能交易完成後，私人公司集團將不再為 貴公司附屬公司，並將由控股股東(及其全資附屬公司)及選擇實物分派的股東透過持有私人公司股份而持有， 貴公司將繼續經營保留業務，而股份將繼續於聯交所上市。

需要強調的是，於建議分派完成後，(i)選擇實物分派的股東將保留其各自於保留集團的權益，並按比例保留於私人公司集團的權益；(ii)選擇現金替代的股東將保留其各自於保留集團的權益，且不會對該等權益產生攤薄影響。

6.3 建議分派和可能交易的條件

建議分派及可能交易互為條件。建議分派和可能交易的完成須待股東及獨立股東分別在股東特別大會上通過批准建議分派和可能交易的必要決議案後，方可作實。該條件不可豁免。倘獨立股東於股東特別大會上否決可能交易，則建議分派將不會進行。

6.4 建議分派項下的現金替代

倘股東(1)選擇不接受及獲取私人公司股份；(2)根據適用的法律和法規不能夠或不被允許持有私人公司股份；及／或(3)未有回應選擇、接受及獲取私人公司股份的相關請求，該等股東應收取現金替代。

基於建議分派：

- 實物分派應按每股股份對應一股私人公司股份的基準實施；及
- 根據現金替代應就選擇現金的股東持有的每一股股份支付0.336港元現金代價，該金額分別(i)約佔有關(其中包括)建議分派的公告日期(即二零二五年十月十二日)前最後一個交易日聯交所所報收市價每股1.53港元的21.96%；及(ii)約佔最後實際可行日期前最後一個交易日聯交所所報收市價每股1.69港元的19.88%。

在確定現金替代項下每股股份的現金代價時，貴公司已考慮近年主要在中國從事物業發展及／或酒店營運的可比上市公司在實物分派及私有化交易中的相關定價方法，並注意到該等公司將其於相關期間的市賬率倍數（「市賬率」）與同行業可比公司進行比較，且董事認為，該方法被廣泛用於評估房地產開發及酒店業務。

考慮到私人公司集團處於虧損狀態及上述原因，董事認為採用市賬率作為評估私人公司集團的基準屬適當，因此亦已參考主要在中國從事物業發展（「可比物業」）及酒店行業（「可比酒店」）的其他上市公司的市值及交易市賬率。董事亦已考慮私人公司隱含市值及市賬率倍數，以及市值較私人公司擁有人應佔資產淨值的折讓率。

現金替代將由控股股東（或其全資附屬公司）在可能交易項下支付的代價提供資金來源。

吾等從近年來主要在中國從事物業發展及／或酒店營運的可比上市公司的實物分派及私有化交易中注意到，市賬率被用作釐定實物分派個案中現金替代下的每股現金代價或私有化個案中註銷價格之參考，且鑑於私人公司集團處於虧損狀態，董事認為且吾等同意，使用市賬率作為私人公司集團估值基準屬適當。

7. 私人公司集團的物業權益估值

貴公司已委聘估值師採用市場法及收益法（視情況而定）對私人公司集團於二零二五年八月三十一日的物業權益進行估值（「估值」）。估值師評估，於二零二五年八月三十一日，私人公司集團的物業權益總值為人民幣6,954.6百萬元，包括持作出售及發展的物業資產人民幣5,129.6百萬元及酒店資產人民幣1,824.9百萬元，分別佔私人公司集團物業資產總估值約73.8%及26.2%。

有關估值的進一步詳情，包括所採用的方法及假設，載於本通函附錄三之估值報告。

(i) 估值師的專業知識及獨立性

為評估估值師的專業知識及獨立性，吾等已(i)審閱估值師的委聘條款；及(ii)與參與私人公司集團物業權益估值工作的估值團隊成員進行討論，以了解其相關經驗、與 貴公司的關係以及所採用的估值方法。

根據吾等與估值師的討論及從公開渠道獲取的信息，估值師北京中企華土地房地產資產評估有限公司(「估值師」)為一間於一九九四年成立的歷史悠久的專業估值公司，具備編製估值報告所需之相關專業資格及經驗。是次估值負責人劉洪帥先生為中國註冊房地產估價師、中國土地估價師、中國房地產估價師與房地產經紀人學會理事及香港測量師學會會員，擁有超過20年的中國內地物業估值及顧問服務經驗。

估值師曾為上市公司及私人公司提供各類估值服務，涵蓋審計、會計、諮詢、房地產評估、項目成本核算以及符合監管機構及專業機構相關規定的海外首次公開發售。

吾等已與估值師工作團隊進行討論，以了解其過往從事估值項目的經驗、於估值報告中採用的方法、基準及假設，以及估值師進行估值時所採取的步驟及措施。吾等亦了解估值師工作範圍就須提供的意見而言屬適當，吾等並無注意到可能對估值師出具的估值報告的編製產生不利影響的任何工作範圍限制。

估值師已確認，其為 貴公司、私人公司集團、控股股東及彼等各自之聯繫人的獨立第三方。此外，估值師向吾等確認，除因獲委聘出具估值報告而應收取之正常專業費用外，並無任何安排使其會從 貴集團、私人公司集團及彼等各自之聯繫人收取任何費用或利益。

基於上文所述，吾等認為，估值師符合資格及具有相關的估值經驗，且 貴公司與估值師訂立的委聘條款及範圍就估值師須發表的意見而言屬妥當。此外，基於吾等與估值師的討論及對其工作範圍的審閱，吾等並無知悉任何可能導致吾等對估值師的專業知識及獨立性產生懷疑的事項。

(ii) 估值

於評估私人公司集團物業權益的估值是否公平合理時，吾等已審閱估值報告、估值師編製估值時所作基準及假設以及採納的方法。有關假設的詳情載於通函附錄三的估值報告（「估值報告」）。

a) 估值方法

經與估值師討論，估值乃根據《香港測量師學會估值準則》(2024年版)編製而成。吾等注意到，估值師於考慮多種估值方法(包括收益法、市場法及資產法)後，採納市場法及收益法對私人公司集團物業進行估值(視情況而定)作為估值方法。

根據與估值師的討論，持作出售及持作發展物業的估值已採用市場法，而私人公司集團持有的酒店及休閒度假物業的估值則採用收益法。

持作出售／持作發展物業的估值

吾等自估值師獲悉，持作出售及持作發展物業的估值採用市場法。

透過採納市場法，估值師參考目標地段／相似發展地區的可比較市場交易。市場法以大眾接受的市場交易作為最佳指標，且預先假定市場上相關交易證明可用以推斷同類物業的情況(可因各種因素予以調整)。鑒於待估值的標的物業在相關市場上有足夠的可比交易，估值師認為市場法為對私人公司集團的持作出售或持作發展物業進行估值的合適方法。吾等從估值師處了解到，市場法完全符合評估中國物業的相關估值及市場標準。

吾等已審閱香港聯交所網站所刊發通函中的若干估值，並注意到性質相似物業乃採用市場法進行估值，吾等認為，就持作出售及發展的物業採用此估值方法屬常見。

進行估值時，估值師採用不少於3個位於相鄰位置／相似發展地區的可比物業的銷售價格／掛牌價格，以估算持作出售／持作發展物業的估值。就土地儲備而言，倘若並無獲得最近的可比交易，則有關地區政府自然資源局的定價(如能獲取)亦作為有關物業的市場價格予以採用。

吾等已與估值師討論，並注意到採用不少於三個可比物業按市場法進行估值符合按市場法評估物業的相關估值指引。吾等亦從香港聯交所網站所刊發通函中的若干估值注意到，進行市場法估值時同樣採用三個可比物業。吾等亦已隨機抽選並審閱採用市場法估值的樣本物業，並注意到估值師採用不少於3個可比物業進行市場法評估，該等可比物業性質相近，且位於所選樣本物業的鄰近區域。

就有關土地儲備而言，倘近期並無可比交易供參考，則將根據相關政府自然資源局公佈的定價按指導價格進行交易。因此，對於近期並無可比交易的土地儲備，為審慎起見，估值師已採用此價格進行估值。吾等隨機抽樣審閱估值師就部分採用市場法估值的土地儲備所採用價格，注意到估值師採用的價格與相關政府自然資源局所公佈的價格一致。

吾等了解使用市場法被視為符合市場慣例並於該情況下屬適當，乃由於存在以該方法進行估值的公開可用且可比的交易及資料。

私人公司集團持有的酒店及休閒度假物業的估值

估值師已採用收益法，採用適當的資本化率將該等物業於特定預測期(即各土地使用期限末)所產生的未來現金流量淨額貼現至其現值。吾等自估值師獲悉，就該等產生收入的物業而言，收益法乃普遍採納的方法及對該類物業進行估值的最適宜方法。此外，估值師認為，就酒店及休閒度假物業而言，採納市場法並不適用，原因為該類物業於性質、位置、配套設施及客戶組合方面具有獨特性。

吾等已審閱香港聯交所網站所刊發通函中的若干估值，並注意到性質相似物業乃採用收益法進行估值，吾等認為，就酒店業務持有的物業採用此估值方法屬常見。

經與估值師討論，收益法採納的主要假設包括(其中包括)以下各項：

假設	分析
期限	根據估值師的資料，估值期的期限(即珠海海泉灣度假村項目為16年、咸陽海泉灣度假村項目為20年及安吉度假村項目為30年)已參考各投資物業各自的土地使用權期限，吾等認為該期限屬可接受，因目前尚不確定土地使用權於屆滿後是否可予續期。 吾等從香港聯交所刊發的若干公司通函中的估值中註意到，估值時採用了物業剩餘土地使用年限。因此，吾等認為該等物業剩餘土地使用年限的採用屬合理且符合市場常規。
房價	根據估值師的資料，估值已參考該等酒店所在地區的現行房價及在預測中已估算以下房價。 珠海海泉灣度假村項目於二零二四年完成部分翻新後全面投入營運。估值師假設於二零二七年至二零三零年平均房價年增長率為6%。於二零三一年至二零三四年，平均房價年增長率預測為5%，自二零三五年起，平均房價預計每年穩定增長2%。房價呈上升趨勢，從二零二六年的每晚人民幣466元上升至二零四二年的每晚人民幣827元。

假設

分析

房價

咸陽海泉灣度假村項目已於二零二五年八月完成翻新後重新開業。估值師假設二零二七年至二零二九年房價年增長率為5%，則於二零三零年至二零三四年，房價年增長率預測為4%。此後，房價的年增長率預計為2%。房價介乎二零二六年的每晚人民幣235元至二零四六年的每晚人民幣419元。

就安吉度假村項目而言，鑒於物業所在區域競爭酒店較多，估值師假設二零二七年、二零二八年及二零二九年房價分別每年下降10%、5%及5%。預計二零三零年房價與二零二九年持平，於二零三一年至二零四四年，預計房價將逐年增長，增長率由3%逐步降至1%，之後保持不變。於二零二六年至二零五六年，房價介乎每晚人民幣756元至每晚人民幣794.2元。

獨立財務顧問函件

假設

分析

房價

下文載列二零一八年至二零二四年各項目的歷史房價範圍：

項目	(每晚人民幣元)
----	----------

珠海海泉灣度假村	384至534
----------	---------

項目

咸陽海泉灣度假村	220至287
----------	---------

項目

安吉度假村項目	843至1,032
---------	-----------

珠海海泉灣度假村項目及咸陽海泉灣度假村項目於預測期初採用的房價屬於二零一八年至二零二四年歷史房價範圍內，而安吉度假村項目因臨近區域競爭酒店數量較多，於預測期初採用的房價低於歷史房價。

吾等已將估值師於估值中採納的房價與從公開渠道(線上酒店預訂網站)獲取的此次估值之各酒店物業所在城市內其他酒店於最後實際可行日期的房價進行交叉核對：

地區	下限	上限
	(每晚 人民幣元)	(每晚 人民幣元)
珠海	92	1,109
咸陽	98	1,021
安吉	83	1,160

資料來源： 線上酒店預訂平台

假設

分析

房價

從上表中，吾等注意到，估值中應用的整個預測期房價屬於各酒店物業鄰近酒店的房價範圍之內。

吾等亦注意到，於預測期內房價估計每年增長最高達6%。由於預測期介乎16年至30年以上，吾等已將相關增長率與二零一零年至二零二五年中國國內生產總值（「國內生產總值」）增長率進行交叉核對，並注意到於整個期間國內生產總值增長率介乎2.3%至10.6%。鑑於經濟環境波動與酒店客房定價存在關係，吾等認為，採納最高達6%的增長率屬可接受。

入住率

根據估值師的資料，估值已參考各酒店的歷史入住率（視情況而定）及相關增長率，其中包括參考各酒店入住率的歷史增長率（視情況而定），及考慮到其近期的促銷活動及未來數年高達11%的發展後的預期增長率。

就珠海海泉灣度假村項目而言，預計二零二六年及二零二七年入住率將分別增長10%及11%，二零二八年至二零三零年將以每年2%的速度增長。從二零三一年至二零三四年，入住率每年增長1%。自二零三五年開始，入住率維持不變。吾等已比較預期入住率增長，連同上述根據中國文化和旅遊部於二零二五年十月發佈的數據，二零二五年前三季度國內旅遊人次較二零二四年同期增長18%（附註1），且認為採納上述入住率增長屬合理。

附註1：https://english.www.gov.cn/archive/statistics/202510/21/content_WS68f781f1c6d00ca5f9a06f23.html

假設

分析

入住率

就咸陽海泉灣度假村項目而言，估值師假設二零二七年至二零二九年入住率每年增長4%。二零三零年至二零三四年入住率每年增長3% (二零三四年達75%)。其後，入住率維持穩定於75%。

就安吉度假村項目而言，鑒於該物業所在地區競爭酒店較多，估值師假設二零二七年、二零二八年及二零二九年入住率保持不變，從二零三零年開始至預測期結束，入住率每年將增長1%。

以下所載為估值師採用的入住率以及增長率，而吾等從預測期開始就每個項目按複合年增長率(「複合年增長率」)進行分析：

獨立財務顧問函件

假設

分析

入住率

	二零一八年至 二零二四年的 平均歷史入住率	所採納的 估計入住率	二零二四年及 二零二五年 首八個月 入住率的 歷史增長率	入住率增長的 估計複合年 增長率
珠海海泉灣度 假村項目 (附註2)	38%	41%至 62%	0%	2.62%
咸陽海泉灣度 假村項目 (附註3)	45%	48%至 75%	(1.94%)	直至二零三四年 前為5.74%，且 直至土地使用權 期滿前入住率 保持穩定
安吉度假村項 目(附註4)	40%	42%至 68%	19.05%	1.68%

附註2：由於酒店正在翻新，二零二四年及二零二五年首八個月的入住率歷史增長率為0%。預計入住率將於整個預測期內以2.62%的複合年增長率逐步增長。

附註3：由於酒店正在翻新，二零二四年及二零二五年首八個月的入住率歷史增長率輕微下降1.94%。預計自二零二六年開始入住率將以5.74%的複合年增長率開始回升，到二零三四年入住率將達到75%，然後預計將保持穩定，直到土地使用權期滿。

附註4：該酒店於二零二四年及二零二五年首八個月的入住率分別為約42%及50%。為審慎起見，於預測期開始時採用42%的入住率，於預測期餘下年度採用1.68%的複合年增長率。

假設

分析

入住率

吾等自最新可獲得的市場數據中注意到，CEIC(www.ceicdata.com)公佈的二零二三年中國酒店年度入住率為50.7%，而中國文化和旅遊部公佈的二零二四年第三季度中國酒店整體入住率為52.96%。

吾等亦注意到，估值中採用的預測期初估計入住率分別為：珠海海泉灣度假村項目為41%、咸陽海泉灣度假村項目為48%及安吉度假村項目為42%，均低於上述中國酒店入住率。

估值中於預測期初就珠海海泉灣度假村項目、咸陽海泉灣度假村項目及安吉度假村項目採納的估計入住率分別41%、48%及42%，該等數據亦與珠海海泉灣度假村項目、咸陽海泉灣度假村項目及安吉度假村項目於二零一八年至二零二四年間的歷史平均入住率(分別為38%、45%及40%)相若。

吾等亦注意到，入住率的複合年增長率1.68%至5.74%亦低於二零二零年至二零二三年中國酒店入住率的歷史複合年增長率8.4%，乃根據CEIC(www.ceicdata.com)引用的二零二零年至二零二三年的入住率計算得出。

由於自預測期開始以來採用的估計入住率(i)分別低於上述於二零二三年及二零二四年第三季度公佈的50.7%及52.96%的入住率；及(ii)相當於二零一八年至二零二四年各度假村的歷史平均入住率，預測期的估計增長率亦低於二零二零年至二零二三年中國酒店入住率的歷史複合年增長率8.4%，因此，吾等認為估值師採用該入住率屬適合。

獨立財務顧問函件

假設

票價及遊客數量

分析

估值已計及(i)休閒度假物業的零售票價，並經考慮促銷活動提供的折讓；及(ii)根據COVID-19疫情年度前的歷史記錄得出的遊客數量以及於預測期內的預計長期增長率介乎1.1%至2.4%：

		預測期內的 估計價格區間	預測期開始時及 (疫情前水平 的遊客) 每年的遊客數量	預測期內 遊客數量的 估計複合年 增長率
	二零一八年至 二零二四年的 平均售價	及預測期內 的複合年 增長率(%)		
珠海海泉灣 度假村項目	人民幣66元	人民幣59元至 人民幣102元 (3.48%)	(二零二六年) 530,000名遊客 (二零一九年) 594,376	2.4%
咸陽海泉灣度 假村項目	人民幣154元	人民幣110元至 人民幣174元 (2.48%)	(二零二六年) 280,000名遊客 (二零一九年) 260,000	2.3%
安吉度假村 項目	人民幣53元	人民幣84元至 人民幣91元 (0.26%)	(二零二六年) 296,800名遊客 (二零一九年) 不適用	1.1%

假設

分析

票價及遊客數量

就珠海海泉灣度假村項目及咸陽海泉灣度假村項目而言，考慮到(i)估計票價與歷史平均價格保持相當，預測期票價略有上漲，漲幅最高為3.48%；(ii)二零二五年的估計遊客數量乃根據COVID-19疫情前營運期的恢復估計，增長率最高為2.4%；(iii)根據中國文化和旅遊部於二零二五年十月公佈的數據，於二零二五年前三季度中國國內旅遊人數較二零二四年同期增長18%；(iv)二零一零年至二零二五年間，中國國內生產總值增長率在整個期間介乎2.3%至10.6%；及(v)由於預測期將涵蓋16年至30年，經濟環境的波動可能影響票價定價，吾等認為採納最高為3.48%的增長率尚屬合理。

此外，考慮到中國國內旅遊人次在二零二五年前三季度較二零二四年同期增長18%，吾等亦認為預測期內遊客預期增長率最高為2.4%的預期增長屬合理。

假設

分析

票價及遊客數量

安吉度假村項目因休閒度假物業於二零二三年十月方才營運，由於實施營銷折扣，從開始至二零二四年的平均售價為人民幣53元。每張門票人民幣84元的估計售價乃基於安吉度假村項目公佈的零售價及預測期初將實施的相關市場推廣折扣計劃而釐定。鑑於安吉度假村項目管理層認為於預測期內票價將保持穩定，預測期內0.26%的小幅上漲為僅考量中國可能出現的通脹所導致的票價微調。吾等注意到，二零二零年至二零二四年間中國平均通脹率約為1.16%，因此，吾等認為預測期內0.26%的小幅上漲屬可接受。

營運成本及毛利率

估值已計及 貴集團的酒店及休閒度假物業營運的歷史成本結構，同時考量了未來數年將實施的成本削減措施。

誠如本節下文「9. 現金替代與可比公司的比較」所載，吾等已將有關利潤率與聯交所主要經營酒店業務的上市公司（「可比酒店」）的毛利率進行交叉核對，並注意到估值中採用的利潤率在可比酒店的毛利率範圍之內。

獨立財務顧問函件

假設

分析

營運成本及毛利率

下文所載為估值師採用的歷史毛利／虧率及估計毛利率：

	二零二二年 至二零二四年平 均歷史 毛利／(虧)率	在預測期 內採用 的估計平均 毛利率
珠海海泉灣度假村 項目	(50%)	40%
咸陽海泉灣度假村 項目	7%	30%
安吉度假村項目*	33%	53%

* 包括二零二二年起酒店平均歷史毛利率及二零二三年十月及二零二四年年底休閒度假物業運營的平均毛利率，乃由於安吉度假村項目的休閒度假物業於二零二三年十月才開始運營。

吾等從私人公司集團管理層了解到，珠海泉灣度假村及咸陽海泉灣度假村項目的負值及相對較低的總體業績主要歸因於COVID-19對旅遊業的影響。由於COVID-19期間遊客減少，導致度假村收入減少，而折舊、員工成本及若干公用事業開支等固定成本仍保持在可比水平，毛利率亦因此受到影響。就安吉度假村項目而言，由於其休閒度假物業於二零二三年十月開始運營，正值COVID-19結束後，相較於其他兩處度假村，其平均毛利率受到的影響較小。

假設

分析

營運成本及毛利率

在COVID-19過後，三家度假村的收入均有所改善，私人公司集團亦一直在積極採取措施削減成本，並推出針對各類客戶的各種酒店促銷套餐，例如水療套餐、家庭套餐及長者套餐。私人公司集團也推出了營銷活動，以在線上推廣度假村，吸引不同年齡層的顧客。透過實施上述措施，私人公司集團管理層相信度假村的毛利率將長期獲得改善。

然而，考慮到珠海海泉灣度假村及咸陽海泉灣度假村的總體業績受到COVID-19的影響，且安吉度假村項目的休閒度假物業雖然在疫情后開始運營，但其運營開始產生的若干成本仍影響其毛利率，為更準確評估度假村項目於預測期的毛利率基準，吾等亦已考慮以下可比酒店的毛利率，並注意到根據各可比酒店最新刊發的年報所載，其毛利率範圍介乎約13%至約91%，平均約為43%。由於三個度假村項目於預測期採用的平均毛利率均屬於可比酒店毛利率的範圍內，珠海海泉灣度假村及咸陽海泉灣度假村的預測毛利率均低於可比酒店的平均毛利率，而安吉度假村項目的預測毛利率則高出可比酒店毛利率10個百分點。由於安吉度假村隸屬於地中海俱樂部品牌，該品牌定位為更高端旅遊市場，因此採用略高的毛利率屬合理，吾等認為在預測期採用該等毛利率屬可接受。

假設

分析

資本化率

於釐定估值師所採用6.5%的貼現率(反映與酒店及休閒度假物業營運投資有關的固有風險)時，估值師已考慮未來現金流量固有風險的補償，包括經考慮政府債券利率的無風險利率，以及酒店及休閒度假物業營運預期投資回報的額外回報率。

吾等已將6.5%的貼現率與大中華區酒店的資本化淨比率進行交叉核對，並自一家全球房地產代理世邦魏理仕(附註5)所發佈有關亞太地區酒店於二零二五年三月的指示性上限率的報告了解到，大中華區(香港除外)酒店的資本化率介乎5.0%至6.5%，其中估值採用的貼現率屬於自公開渠道獲得的數據範圍內。

附註5：https://mktgdocs.cbre.com/2299/a96bccb2-5c9a-475f-b3fb-f51de53c40fb-1627186108/Asia_Pacific_Cap_Rate_Survey_Q.pdf

8. 私人公司集團擁有人應佔經調整資產淨值

以下為基於私人公司集團管理層提供的資料並計及上述估值結果以及私人公司集團於二零二五年六月三十日的未經審核資產淨值，對私人公司集團擁有人應佔經調整資產淨值所作的分析：

人民幣百萬元

私人公司集團擁有人應佔資產淨值	4,485.64
減：於二零二五年八月三十一日估值所涉及物業的賬面值	(6,521.99)
加：於二零二五年八月三十一日估值所涉及物業的評估價值	6,954.56
減：與評估價值相關的可能稅務影響	(124.18)
減：發展中項目應付款項(附註)	(189.98)
私人公司集團擁有人應佔經調整資產淨值	4,604.05

建議分派所涉及 貴公司股份數目 5,536,633,709股股份

私人公司集團擁有人應佔每股經調整資產淨值 每股人民幣0.83元
(相當於約每股0.91港元)

經計及現金替代每股0.336港元後的經調整市賬率 0.37

附註：經與估值師及貴集團管理層討論，由於截至二零二五年八月三十一日須進行估值的物業的評估價值為該等物業的價值，猶如該等物業已落成，並無未付應付款項，然而若干物業仍需要額外付款方可最終完成。因此，貴集團管理層提供的發展中項目的應付款項將於計算私人公司集團經調整市賬率時扣除。

9. 現金替代與可比公司的比較

為評估現金替代的公平性及合理性，吾等認為參考市盈率倍數(「**市盈率**」)及市賬率倍數(「**市賬率**」)等常見估值方法將為相關。吾等已審閱香港聯交所網站刊登的通函中有關於中國從事物業發展及銷售業務的公司及從事酒店營運及持有酒店物業的若干可比較分析，並注意到上述估值指標屬常見。

於二零二三財政年度及二零二四財政年度，旅遊地產業務分別有約47%及25%的收入來自物業發展，分別有53%及75%的收入來自配套度假村及其他旅遊相關設施。就物業資產而言，如估值報告所述，於二零二五年八月三十一日，私人公司集團的物業資產包括(i)持作出售及發展的物業資產人民幣5,129.6百萬元及(ii)酒店資產人民幣1,824.9百萬元，分別佔私人公司集團物業資產總估值的約74%及26%。考慮到酒店業務貢獻二零二四財政年度旅遊地產業務收入的70%以上，而持作出售及發展的物業資產佔私人公司集團截至二零二五年八月三十一日的物業資產總估值的70%以上，吾等認為酒店業務及物業發展業務均與吾等的分析相關。

鑒於旅遊地產業務在二零二四財政年度錄得虧損，採用市盈率分析不可行。考慮到旅遊地產業務的性質及資產基礎以及由於旅遊地產業務擁有人應佔資產淨值在過去兩個財政年度保持相對穩定(截至二零二三年及二零二四年十二月三十一日分別為5,133.4百萬港元及5,072.1百萬港元)，且考慮到上文所討論的物業發展業務及酒店業務廣泛採用市賬率分析作為股權估值的指標，吾等認為現金替代採用市賬率進行分析為恰當。

現金替代的經調整市賬率約為0.37倍，乃基於現金替代0.336港元除以二零二五年六月三十日經調整每股資產淨值約0.91港元計算得出。

鑒於私人公司集團的資產基礎主要由中國酒店運營及物業發展的物業組成，為評估現金替代的公平性及合理性，吾等認為通過將市賬率與兩個業務分部的可比公司進行比較更為全面，然而吾等未能識別出資產基礎同時涵蓋中國酒店運營及物業開發的可比公司。

物業發展業務

吾等根據以下標準識別可比公司為：(i)主要在中國從事物業發展及銷售業務且於最近一個財政年度該分部貢獻可比公司50%以上的收入；(ii)於二零二五年十月十日(即建議分派公告日期前的最後交易日)(「最後交易日」)最新

獨立財務顧問函件

發佈的總資產介乎50億港元至500億港元之間，其規模與私人公司集團的總資產規模更為接近；及(iii)目前於聯交所上市的公司。吾等識別出合共14間符合上述標準的香港上市公司（「可比物業」）（不包括 貴公司），據吾等所知，該等公司屬詳盡。

公司名稱	股份代號	主要活動	最後交易日 刊發的 總資產 十億港元	於最後 交易日的 收市價 港元	於最後 交易日的 市值 百萬港元	於最新財務 報告日期 公司 擁有人應佔 資產淨值 百萬港元	市賬率 倍數 (附註1)
建業實業有限公司	216	主要從事物業發展，51.42%的收入歸屬於物業開發及／或銷售業務	20.1	0.62	341.8	7,118.0	0.05
正商實業有限公司(附註3)	185	主要從事物業發展業務，98.89%的收入歸屬於物業開發及／或銷售業務	41.4	0.120	229.6	95.7	2.40
資本策略地產有限公司	497	主要從事商用物業投資及買賣，55.66%的收入歸屬於物業開發及／或銷售業務	22.4	0.19	2,449.8	11,981	0.20
眾安集團有限公司	672	主要從事物業開發業務，95.22%的收入歸屬於物業開發及／或銷售業務	34	0.141	794.6	11,272.3	0.071

獨立財務顧問函件

公司名稱	股份代號	主要活動	最後交易日	於最後	於最後	於最新財務 報告日期 公司	市賬率 倍數 (附註1)
			刊發的 總資產 十億港元	交易日的 收市價 港元	交易日的 市值 百萬港元	擁有人應佔 資產淨值 百萬港元	
億達中國控股有限公司	3639	主要從事物業開發、物業投資、商務園運營管理、物業施工、裝潢及園林綠化，54.73%的收入歸屬於物業開發及／或銷售業務	37.1	0.070	180.9	7,094.2	0.025
港龍中國地產集團有限公司	6968	主要從事物業開發及銷售，81.79%的收入歸屬於物業開發及／或銷售業務	22.6	0.084	136.2	3,395.1	0.040
渝太地產集團有限公司	75	主要從事物業發展及買賣，99.60%的收入歸屬於物業開發及／或銷售業務	23.8	0.143	114.3	972.7	0.118
中國新城市集團有限公司	1321	主要從事商用物業開發、租賃及酒店營運，90.27%的收入歸屬於物業開發及／或銷售業務	14.6	0.81	1,493.7	5,672.9	0.263
上海實業城市開發集團有限公司	563	主要從事物業相關業務，97.47%的收入歸屬於物業開發及／或銷售業務	47.4	0.33	1,577.5	12,956.0	0.122

獨立財務顧問函件

公司名稱	股份代號	主要活動	最後交易日 刊發的 總資產 十億港元	於最後 交易日的 收市價 港元	於最後 交易日的 市值 百萬港元	於最新財務 報告日期 公司 擁有人應佔 資產淨值	市賬率 倍數 (附註1)
						百萬港元	
五礦地產有限公司(附註4)	230	主要從事房地產發展，99.48%的收入歸屬於物業開發及／或銷售業務	39.4	0.49	1,639.9	1,199.5	1.367
粵海置地控股有限公司	124	主要從事物業業務，99.43%的收入歸屬於物業開發及／或銷售業務	36.3	0.285	487.8	3,899.8	0.125
麗豐控股有限公司	1125	主要從事物業發展業務，53.85%的收入歸屬於物業開發及／或銷售業務	28.3	1.00	331.0	12,044	0.03
萊蒙國際集團有限公司	3688	主要從事住宅及商業物業發展及銷售，56.58%的收入歸屬於物業開發及／或銷售業務	15.1	0.45	635.7	5,602.5	0.113
辰興發展控股有限公司	2286	主要從事物業開發，99.89%的收入歸屬於物業開發及／或銷售業務	8.9	0.211	126.6	1,069.3	0.118
					最低		0.03
					最高		2.40
					平均值	5,944.5	0.36
		私人公司集團	8.3			人民幣	0.37
						4,604.05元	(附註2)

資料來源：聯交所及彭博網站

獨立財務顧問函件

1. 可比物業的市賬率乃根據可比物業於最後交易日的市值除以於最新財務報告日期可比公司擁有人應佔資產淨值(該資產淨值乃摘錄自各公司最新刊發的財務報表)計算得出。
2. 私人公司集團的經調整市賬率乃根據現金替代每股0.336港元除以經調整每股資產淨值每股0.91港元計算得出。
3. 吾等注意到，正商實業有限公司於可比物業中錄得最高市賬率。儘管市賬率高於平均水平，但吾等注意到，該可比公司的業務及規模符合可比物業的甄選標準，且吾等的最後交易日之前的最後30日內並未發現其交易價格出現任何異常。因此，吾等認為，正商實業有限公司應於吾等的分析中被納入可比物業之一。
4. 吾等注意到，與其他可比物業相比，五礦地產有限公司的市賬率相對較高。吾等亦注意到，於二零二五年九月三十日起暫停交易前，交易價已大幅上漲，有待根據香港公司收購及合併守則發佈有關若干內幕消息的公告。由於價格波動可能與可能私有化有關，其中交易價格大幅上漲可能反映吾等認為與可比公司分析相關的物業公司市值。鑑於五礦地產有限公司符合可比物業的甄選標準，吾等認為應將五礦地產有限公司納入吾等可比物業的分析中。

如上表所載，可比物業的市賬率介乎約0.03倍至2.40倍，平均值為0.36倍。因此，現金替代的經調整市賬率約0.37倍處於該範圍內，且高於可比物業市賬率的平均值。

為說明之目的，吾等亦考慮剔除正商實業有限公司及五礦地產有限公司之後的可比物業的市賬率，其後市賬率介乎0.03倍至0.26倍，平均為0.11倍。

於第一種情況下，現金替代的市賬率為0.37倍，處於可比物業市賬率的範圍之內且高於其平均值；而於第二種情況下，現金替代的市賬率高於可比物業市賬率的平均值，處於其範圍的上限。經考慮上述因素後，吾等認為現金替代屬公平合理，並符合股東的利益。

酒店業務

就酒店業而言，吾等根據以下標準甄選公司為：(i)主要從事酒店業務及持有酒店物業；(ii)最新財務報告中酒店業務收入超過50%；及(iii)現時於聯

獨立財務顧問函件

交所上市的公司。吾等已識別合共17間符合上述標準的香港上市公司(即可比酒店)(不包括 貴公司)，據吾等所知，該等公司屬詳盡。可比酒店的詳情如下：

公司名稱	股份代號	主要業務	於最後交易日的收市價 港元	於最新財政年度的毛利率	於最後交易日的市值 百萬港元	於最新財務報告日期公司擁有人應佔資產淨值 百萬港元	市賬率 倍數 (附註1)
遠東酒店實業有限公司	37	主要從事酒店營運，86.13%的收入歸屬於酒店營運	0.445	22.89%	334.9	300.0	1.116
香港上海大酒店有限公司	45	主要從事酒店營運，51.69%的收入歸屬於酒店營運	5.880	65.06%	9,801.6	35,507	0.276
海港企業有限公司	51	主要從事酒店業務，64.55%的收入歸屬於酒店營運	4.450	58.35%	3,153.9	14,597	0.216
香格里拉(亞洲)有限公司	69	主要從事酒店營運，88.95%的收入歸屬於酒店營運	4.580	55.68%	16,421.7	40,902.7	0.401
富豪酒店國際控股有限公司	78	主要從事酒店業務，94.08%的收入歸屬於酒店營運	0.650	37.67%	584.2	7,540.6	0.077
激成投資(香港)有限公司	184	主要從事物業及酒店業務，93.62%的收入歸屬於酒店營運	2.310	90.83%	785.7	3,317.3	0.237
華大酒店投資有限公司	201	主要從事酒店業務，91.53%的收入歸屬於酒店營運	0.071	12.73%	635.2	4,224.1	0.150
順豪物業投資有限公司	219	主要從事酒店業務，81.3%的收入歸屬於酒店營運	0.570	21.77%	330.5	6,970.0	0.047
開源控股有限公司	1215	主要從事酒店經營業務，100%的收入歸屬於酒店營運	0.025	26.80%	319.5	1,916.4	0.167
信和酒店(集團)有限公司	1221	主要從事酒店經營業務，81.51%的收入歸屬於酒店營運	1.410	58.85%	1,659.5	4,190.2	0.396
鷹君集團有限公司	41	主要從事房地產營運及相關業務，61.32%的收入歸屬於酒店營運	14.600	38.66%	10,916.8	53,231.3	0.205

獨立財務顧問函件

公司名稱	股份代號	主要業務	於最後交易日的收市價 港元	於最新財政年度的毛利率	於最後交易日的市值 百萬港元	於最新財務報告日期公司擁有人應佔資產淨值 百萬港元	市賬率 倍數 (附註1)
閩港控股有限公司	181	從事物業業務及酒店業務，83.49%的收入歸屬於酒店營運	0.119	47.94%	136.3	364.2	0.374
順豪控股有限公司	253	主要從事酒店業務，81.3%的收入歸屬於酒店營運	0.580	21.77%	176.5	4,013.1	0.044
茂盛控股有限公司	22	主要從事酒店營運業務，69.6%的收入歸屬於酒店營運	0.126	18.43%	245.8	351.4	0.699
世紀城市國際控股有限公司	355	主要從事物業業務及酒店業務營，64.5%的收入歸屬於酒店營運	0.119	34.87%	368.0	6,949.7	0.053
百利保控股有限公司	617	主要從事物業業務及酒店業務，64.9%的收入歸屬於酒店營運	0.32	34.56%	356.7	7,592.5	0.047
海天地悅旅集團有限公司	1832	主要從事酒店經營，80.2%的收入歸屬於酒店營運	0.63	89.56%	226.8	193.1	1.175
					最低		0.044
					最高		1.175
					平均值		0.334
私人公司集團						人民幣 4,604.05元	0.37 (附註2)

資料來源：聯交所及彭博網站

1. 可比酒店的市賬率乃根據可比酒店於最後交易日的市值除以於最新財務報告日期可比公司擁有人應佔資產淨值(該資產淨值乃摘錄自各公司最新刊發的財務報表)計算得出。
2. 私人公司集團的經調整市賬率乃根據現金替代每股0.336港元除以經調整每股資產淨值每股0.91港元計算得出。
3. 吾等注意到，遠東酒店實業有限公司及海天地悅旅集團有限公司於可比酒店中錄得相對較高市賬率。儘管市賬率高於平均水平，但吾等注意到，兩間可比公司的業務及規模符合可比酒店的甄選標準，且吾等在中最後交易日之前的最後30日內並未發現其交易價格出現任何異常。因此，吾等認為應將遠東酒店實業有限公司及海天地悅旅集團有限公司納入吾等可比酒店的分析中。

如上表所述，可比酒店的市賬率介乎約0.04倍至1.18倍，平均值為0.33倍。因此，現金替代的經調整市賬率約為0.37倍，屬於可比酒店的市賬率範圍內且高於其平均值。

為說明之目的，吾等亦考慮經剔除遠東酒店實業有限公司及海天地悅旅集團有限公司後的可比酒店的市賬率，其後市賬率介乎0.04倍至0.71倍，平均為0.23倍。

於兩種情況下，現金替代的市賬率為0.37倍，處於可比酒店市賬率的範圍之內且高於其平均值。因此，吾等認為現金替代屬公平合理，並符合股東的利益。

經考慮現金替代的經調整市賬率高於可比物業及可比酒店的市賬率的平均值，吾等認為，現金替代屬公平合理。

股東應注意，可比物業及可比酒店各自可能在市值、業務地域分佈、營運規模、資產基礎、現金狀況、資本結構、少數股東權益、風險狀況、目標客戶、往績記錄、業務活動組成、產品組合、未來前景及其他相關準則方面，未必能與私人公司集團完全可比。所有該等因素均可能影響公司估值，誠如吾等比較結果的廣泛差異所示。

10. 可能存在的風險及保障私人公司股東的利益

就有意保留其於旅遊地產業務投資的股東而言，彼等應知悉私人公司股份不大可能有任何市場，由於如「董事局函件」所載，私人公司股份無意在聯交所或任何其他證券交易所上市。此外，於完成後，私人公司作為非上市公司，將不受上市規則的管治，因此將不受上市規則所載同等程度的企業管治及少數股東保障規定所規限。然而，只要私人公司符合收購守則所載的公眾公司準則，私人公司將繼續受香港證券及期貨事務監察委員會頒佈的《公司收購、合併及股份回購守則》（「收購守則」）所規限。該等準則包括但不限於香港股東人數及香港交易股份的程度。股東務請參閱收購守則全文，以了解其適用範圍的全面詳情。私人公司的利益亦會受私人公司的組織章程大綱及細則所保障（儘管程度較低）。

吾等謹此提醒選擇實物分派的股東，與上市公司相比，私人公司集團缺乏若干監管要求，可能會在以下數個主要方面提供上市規則所載的企業管治及少數股東保護要求較少：

- a) 股東的知情權：與上市公司相比，私人公司的透明度通常較低。上市規則對上市公司提出更高的披露要求，包括更全面的中期報告及年度報告，以及及時公佈若干企業活動。
- b) 股票流動性：上市股份有一個公共交易平台，而私人公司股份的流動性通常會大大降低。
- c) 關聯方交易及股東保障：上市規則對「關連人士」的定義有別於一般審計對「關聯人士」的定義。此差異通常會導致主要股東與上市公司之間潛在交易的審批程序更加嚴格，從而為少數股東提供更大保障。
- d) 企業管治：英屬處女群島公司通常作為上市公司或機構股東的控股實體，與其他司法權區相比，管理更加靈活。與香港的公司不同，英屬處女群島公司無需定期召開股東會議或接受年度報表審計。儘管英屬處女群島公司法確實為股東提供若干保障，但該等保障一般不如香港公司條例或監管香港上市公司的法規全面。

獨立股東於決定是否選擇分派或現金替代時，應仔細考慮該等因素。倘獨立股東對其作為私人公司股東的權益保障存疑，彼等可選擇不接受及取得私人公司股份及取得現金替代，以變現彼等於私人公司的投資。於任何情況下，如有任何股東不希望參與建議分派(包括提供現金替代)，其可在股份有權參與建議分派的最後一個交易日(如「董事局函件」所載，預期為二零二五年十一月十七日(星期一))或之前出售股份。

11. 稅務及滬(深)港通獨立股東

稅務

獨立股東須就任何人士因接納或拒絕私人公司股份或現金替代而產生的任何稅務影響或負債承擔責任。因此，如獨立股東對接納私人公司股份或現金替代之稅務影響有任何疑問，建議彼等諮詢其專業顧問。

滬(深)港通股東

就透過滬(深)港通持有其股權的獨立股東而言，據該公告所述，根據《內地與香港股票市場交易互聯互通機制登記、存管、結算業務實施細則》第24條，如果滬(深)港通股東收到任何未在聯交所上市的證券，彼等將不被允許通過滬(深)港通購買或出售該等證券。由於預計私人公司股份不會向聯交所或任何其他證券交易所提出上市或交易申請，滬(深)港通股東如果直接收取私人公司股份，將會在實現其根據建議分派獲授的私人公司股份的利益方面存在實際困難。因此，滬(深)港通股東將無法收取實物分派項下的私人公司股份，而將收取現金替代，此處理與聯交所發佈的有關上市發行人的指引文件(綜合版本)常問問題18.4第4項(最後更新於二零二四年六月)一致。

12. 可能交易

吾等認為，可能交易可減輕 貴公司的財務壓力。假設所有獨立股東選擇現金替代，交易規模最高可達約722百萬港元。該筆大額資金佔二零二五年六月三十日 貴公司現金及銀行結餘約25%，有可能為 貴公司提供更大的財務靈活性。可能交易有效地將該財務責任轉移予控股股東，從而保持 貴公司的流動性。可能交易亦提供一種機制，確保無論獨立股東作出何種選擇，現金替代均能獲得全額資金。此安排降低 貴公司無法履行現金替代項下義務的風險，從而提高整體建議分派的可行性及可信度。通過促進旅遊地產業務的分拆及為現金替代提供流動資金，可能交易有助於釋放股東價值。

此外，可能交易在結構上與提供予獨立股東的現金替代價格相同。此安排確保控股股東不會受到任何優待，使其利益與獨立股東的利益保持一致。公平的定價結構加強交易的公平性並減少對利益衝突的潛在擔憂。

倘獨立股東選擇現金替代，而不進行可能交易，貴公司可保留私人公司集團的少數股權，而不會導致完全撤銷於旅遊地產業務的投資，並可能對貴公司的估值產生積極影響(因旅遊地產業務持續虧損)。透過可能交易，貴公司能夠完全撤銷其於私人公司集團的投資，集中精力開展其他業務。該分離可能會帶來更高的利潤率及更積極的市場認知。

鑒於上文所述，吾等認為可能交易屬公平合理並符合貴公司及獨立股東之整體利益。

13. 對可能交易的財務影響

緊隨可能交易完成後，貴公司將不再持有私人公司集團的任何股權，因此，私人公司集團的財務業績及財務狀況將不再對貴公司的合併財務報表有任何貢獻。

務請注意，以下分析僅供參考，並不代表於可能交易完成後貴集團的實際財務表現及狀況。

對盈利的影響

私人公司集團一直處於虧損狀態，於建議分派及可能交易完成後，貴集團將不再合併計入私人公司集團的虧損，因而盈利將相應改善。此外，貴集團預期建議分派可能導致其合併損益表及其合併全面收益表產生一次性虧損，主要由於重新分類與旅遊地產業務相關的累計匯兌差額(「**匯兌虧損**」)，實際虧損金額須待審計後方可確定。

除上文所述者外，倘就可能交易產生之所有專業費用、稅項及其他開支(如有)未能予以資本化(「**交易開支**」)，則貴集團之盈利將會相應減少。

對資產淨值的影響

於可能交易完成後，私人公司集團的資產及負債將不再合併計入 貴集團。此外，上述匯兌虧損及若未能資本化的交易開支亦將相應減少 貴集團的資產淨值。

對現金流量的影響

於可能交易完成後，由於私人公司集團將不再為 貴集團的一部分，故私人公司集團的現金流量亦將不再合併計入 貴集團，且私人公司集團的任何未來現金流量需求亦不再需要由 貴集團提供資金。由於物業發展屬資本密集型，於可能交易完成後，可能交易將減輕 貴集團的融資需求。

鑒於控股股東已承諾將在建議分派完成時或前後，向 貴公司收購或安排其全資附屬公司向 貴公司收購未被選擇現金的股東接納的所有私人公司股份(如有)，並向 貴公司支付與其應付／已付給選擇現金的股東的現金替代等值的代價，除支付交易開支外，預期可能交易將不會對 貴集團產生其他現金流量影響。

意見及推薦建議

經考慮上文所述之因素及理由後，吾等認為可能交易符合 貴公司及獨立股東之整體利益，而有關條款乃按正常商業條款訂立，對獨立股東而言屬公平合理。

因此，吾等推薦獨立股東並建議獨立董事委員會推薦獨立股東於股東特別大會上投票贊成有關批准可能交易之決議案。

此 致

獨立董事委員會及列位獨立股東 台照

代表
鎧盛資本有限公司
董事總經理 董事
朱逸鵬 羅瑩慧
謹啟

二零二五年十月二十八日

朱逸鵬先生為根據證券及期貨條例可從事證券及期貨條例項下第1類(證券交易)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動的持牌人士，並視為鎧盛資本有限公司的負責人且在企業融資行業擁有逾25年經驗。

羅瑩慧女士為根據證券及期貨條例可從事證券及期貨條例項下第1類(證券交易)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動的持牌人士，並視為鎧盛資本有限公司的負責人且在企業融資行業擁有逾15年經驗。

1. 本集團之財務資料

本集團之合併財務報表分別載列於本公司截至二零二二年十二月三十一日止年度之年報第103至206頁、本公司截至二零二三年十二月三十一日止年度之年報第109至206頁及本公司截至二零二四年十二月三十一日止年度之年報第109至206頁。本集團截至二零二五年六月三十日止六個月的合併財務報表載於本公司同期的中期報告第4至32頁。截至二零二二年十二月三十一日止財政年度之財務報表已由畢馬威會計師事務所審核，及截至二零二三年及二零二四年十二月三十一日止兩個財政年度之財務報表已由安永會計師事務所審核。本集團截至二零二五年六月三十日止六個月的財務報表已由安永會計師事務所審核。上述本公司年報及中期報告可於聯交所網站(<http://www.hkex.com.hk>)及本公司網站(irasia.com/listco/hk/ctii)查閱，並已按提述形式納入本通函。

2. 本集團財務及經營前景

於建議分派完成後，保留集團將繼續營運以下保留業務：

- (a) 旅遊景區及相關業務；
- (b) 旅遊證件及相關業務；
- (c) 酒店業務；及
- (d) 客運業務。有關詳情，請參閱本通函「B.實物分派及建議分派－有關保留集團的資料」。

就本附錄而言，私人公司提述為「該公司」。

該公司為於英屬處女群島(英屬處女群島)註冊成立的商業公司。該公司獲準發行最多 6,000,000,000 股單一類別股份，每股面值0.01港元，僅以記名形式發行，且不附帶不記名股份的選擇權。一般公司事務，包括股東投票權、與股份有關的權利的變更、股東大會的召開以及修訂組織章程大綱及細則、分派及自願清盤的程序，均受於二零二五年八月十五日通過的該公司組織章程大綱及細則(大綱及細則)及英屬處女群島商業公司法(經修訂)(公司法)的管轄。

1. 股東投票權

就股東的投票權(即成員權利)而言，公司法的預設立場是，每股股份在會議或決議中擁有一票投票權，並在清盤時享有平等的股息和剩餘資產的權利。該等權利可於大綱及細則中進行修改，以納入特殊、有限、有條件或無投票權，或授予優惠待遇。除非大綱及細則當中規定更高的門檻，否則決議案僅需簡單多數即可通過，並且公司法允許不召開會議而通過書面決議。

該公司每股股份均賦予其持有人對根據大綱及細則向股東提出的任何決議或在股東大會上提出的任何決議的一票投票權。股東決議案(股東決議案)須經以下方式通過：(a)在正式召開及組成的該公司股東大會上，以超過有權投票且已出席會議及投票的股份50%的過半贊成票數所通過決議案；或(b)超過有權投票的股份50%的過半票數並以書面形式贊成的決議案。名義股東須嚴格依照提名人提供的指示進行投票，不得行使任何個人裁量權。在股份為共同持有的情況下，如有多名股東出席，則彼等必須以單一實體身分投票，惟倘僅有一名股東出席，則該股東可以代表所有股東投票。此外，經有權就請求召開大會的事項行使30%或以上投票權的股東書面請求，董事須召開股東大會。

2. 股份權利變更

根據公司法，倘股份分為不同類別，則可根據大綱及細則的授權，透過特定比例的類別持有人的同意或決議予以變更。除非發行條款另有規定，否則同等股份的發行不會改變現有權利。

該公司僅獲授權發行一類股份，這意味著倘將來增設其他類別股份，則不同權利的規定將變得相關。無論公司是否處於清盤狀態，任何特定類別股份的權利均可透過書面

同意或由代表該類別已發行股份至少50%的股東在會議上批准的決議進行更改。發行與現有股份享有同等權益或享有同等地位的額外股份，除非發行條款另有明確規定，否則不構成權利變更。

3. 股東大會

該公司董事有權在任何時間和地點召開股東大會，無論在英屬處女群島境內或境外。召開股東大會的董事須向下列人士發出不少於七天的股東大會通知：(a) 在通知發出當日登記在股東名冊中並有權在會上投票的股東；及(b) 其他董事。會議召集人將設定記錄日期，以釐定具備投票資格的股東。於股東大會開始時，佔不少於有權就於該會議上審議的股東決議案進行表決的50%股份表決權的人士親身或由受委代表出席，則該股東大會為正式召開。倘於會議指定的時間起兩小時內仍未達到法定人數，如該會議乃應股東要求召開，則該會議應予解散；於任何其他情況下，該會議應延期至下一個營業日於該會議原應舉行的司法權區於相同時間及地點或董事可能決定的其他時間及地點舉行，及倘於續會上，在會議指定的時間起一小時內佔不少於有權就於該會議上審議的事宜進行表決的三分之一股份或各類別或系列股份表決權的人士親身或由委任代表出席，該等出席人士應構成法定人數，否則會議應予解散。

會議允許親身出席、委任代表出席或透過電話等電子方式出席，惟所有參與者均能聽清彼此的發言。委任代表須依照細則中規定的格式，在會議召開前提交其委任文書。

於每次股東大會上，董事局主席應擔任會議主席。倘並無董事局主席或董事局主席或該名主席未能出席會議，則出席會議的股東應推選其中一人擔任主席。倘股東因任何原因而未能推選主席，則佔最大數目表決權股份並親身或由委任代表出席會議的人士應擔任主席，否則出席者中最年長的個人股東或股東代表應擔任主席。經會議同意，主席可不時及於不同地點休會，惟除於休會的會議上未完成的事務外，於任何續會上不得處理任何事務。

於任何股東大會上，主席負責按其認為合適的方式決定任何所動議的決議案是否已獲通過，其決定的結果應向會議宣佈並記入會議記錄。倘主席對所動議的決議案的表決結果有任何疑問，彼應促使對該決議案的所有表決按股數進行投票。倘於任何會議上按股數進行投票，結果應向會議宣佈並記入會議記錄。

4. 修訂大綱及細則

對大綱及細則的修訂可以透過股東決議案或董事決議案(董事決議案)進行，該決議以下列方式通過：(a)於正式召開及組成的要約人董事會議上，獲出席並投票的該公司董事以大多數票數通過的決議案，惟倘董事獲一票以上的投票權，則按其所投票的票數計票，以構成大多數的情況則除外；或(b)獲大多數該公司董事以書面或電傳、電報、電纜或其他書面電子通訊方式同意的決議案。然而，根據大綱及細則以及公司法，董事不得作出任何限制股東權利或權力的修訂，變更批准修訂所需的股東比例、在僅股東有權修訂的情況下進行變更，或修改涉及股份權利、變更、發行同等權益股份的特定條款或修訂條款本身。

根據公司法，修訂大綱及細則須以通知或重述大綱及細則的形式向英屬處女群島公司事務註冊處提交，並在註冊或法院指定的日期生效。

5. 分派

根據大綱及細則，有關該公司向股東作出分派的「分派」指直接或間接向股東或為其利益轉讓股份以外的資產，或就股東持有的股份向股東或為其利益產生債務，且不論以資產購買、股份購買、贖回或其他股份收購、債務轉讓或其他方式作出，並包括股息。

倘該公司董事信納，在有合理理據的情況下，緊隨有關分派後，該公司資產價值將超過其負債，該公司將能於到期時支付其債務，則董事可透過董事決議案，授權於某一時間按其認為合適的金額作出分派。分派可以現金、股份或其他不動產支付。

6. 自願清盤

該公司可透過股東決議案或根據公司法第199(2)條的規定，透過董事決議案委任一名於任命前至少180天實際居住在英屬處女群島的合資格個人為自願清盤人。

北京中企華土地房地產資產評估有限公司
關於香港中旅國際投資有限公司
擬轉讓中旅康養度假控股有限公司股權項目
之
物業估值報告

報告編號：京中企華(2025)(物估)字0055號
(共1冊第1冊)



北京中企華土地房地產資產評估有限公司
二零二五年十月二十八日

摘要



北京中企華土地房地產資產評估有限公司

BEIJING CEA REAL ESTATE & ASSETS APPRAISAL CO., LTD.

中國

北京

朝陽區朝外大街22號

泛利大廈

9層910-911室

敬啟者：

指示、目的及估值日期

北京中企華土地房地產資產評估有限公司(以下稱「**我公司**」)遵照香港中旅國際投資有限公司(以下稱「**貴公司**」)的指示，因貴公司擬轉讓中旅康養度假控股有限公司全部股權，為此需對此次股權轉讓行為所涉相關物業進行估值。本次委託評估的物業為中旅康養度假控股有限公司下屬中旅(深圳)城市發展有限公司(以下簡稱「**深城發**」)、中旅(安吉)旅遊發展有限公司(以下簡稱「**安吉旅遊**」)、中旅海泉灣風景(成都)置業有限公司(以下簡稱「**成都金堂**」)、中旅(咸陽)海泉灣有限公司(以下簡稱「**咸陽海泉灣**」)及中旅(珠海)海泉灣有限公司(以下簡稱「**珠海海泉灣**」)共五家公司所持有及租賃的物業(以下均簡稱「**該等物業**」，具體詳情載於隨附的估值證書)。我們確認已對該等物業進行了實地查勘、作出相關查詢並取得我們認為必需的其他有關資料，以便向貴公司提供我們對該等物業於二零二五年八月三十一日(估值日期)的市場價值的意見。

估值基準

本次我們的估值是我們對該等物業的市場價值的估值意見。根據香港測量師學會頒佈的《香港測量師學會估值準則》(2024年版)，「市場價值」定義為「物業經過適當的營銷後，自願買家及自願賣家均在理智、謹慎且無強迫的情況下在估值日期進行公平交易的估計金額。」

估值的假設和限制條件

除另有說明外，我們的估值結果並不考慮因特別條款或情況引起的價格上升或下跌，如非典型融資、售後租回安排、任何與銷售相關人員給予的特殊代價或優惠或任何特別價值元素。

我們在編製估值報告時，已遵守香港聯合交易所有限公司（以下稱「聯交所」）證券上市規則（以下稱「上市規則」）第五章及其第12項應用指引之規定以及由香港測量師學會頒佈的《香港測量師學會估值準則》（2024年版）的規定。

除另有說明外，我們對物業進行價值評估時，均假設物業已按規定支付了土地出讓價款、獲得土地使用年期並可以轉讓土地使用權。我們依據了所涉五家公司就物業權益所提供的數據及資料。對物業進行價值評估時，我們假設五家公司擁有相應物業的合法權益，其中對各公司自有物業其可自由而不受干擾的於尚可使用年期內使用、佔用、出租或轉讓；對各公司租賃關聯公司或第三方的物業，對應的關聯公司或第三方有權出租相關物業，而作為承租方的相應公司其有權在租賃期限內，按照租賃合同約定，合法的使用相關物業。我們的估值假設並無任何形式的強迫出售或出租的情況存在。

我們的估值結果並未考慮該等物業所欠付的任何抵押、按揭及其他債務等他項權利，以及在出售過程中可能產生的任何稅費。除另有說明外，我們假設該等物業不存在任何影響其價值的債權、債務等因素。

貴公司下屬所涉五家公司提供的有關物業權屬文件等資料情況，以及貴公司法律顧問北京市競天公誠律師事務所提供的法律意見載於各估值證書的附註。

估值方法

根據本次估值的物業的實際情況，結合五家公司所持物業的用途，我們將物業分為四類別，分別為：第一類，五家公司於中國持作出售的物業；第二類，五家公司於中國持作發展的物業；第三類，五家公司於中國持作投資的物業；第四類，五家公司於中國租用的物業。上述四類物業估值方法如下：

對於五家公司於中國持作出售的物業（第一類）、持作發展的物業（第二類）及持作投資的物業（第三類），我們根據不同情況分別採用了市場法和收益法等估值方法。

對於五家公司於中國租用的物業（第四類），由於禁止轉租或租金並無可觀利潤，因此被認為並無商業價值。

資料來源

我公司在很大程度上依賴貴公司及五家所涉公司提供的該等物業的資料，並已接納貴公司及五家所涉公司給予我公司的有關該等物業的國有土地使用證、房屋所有權證、不動產權證書等權屬文件、有關規劃批文或法定通告，在對該等物業確認使用年期、土地識別資料、落成日期、佔用情況、位置、建築面積和租約等有關事宜上，均已接納有關建議。我公司已獲貴公司告知，我公司所獲資料並未遭到隱瞞或存在重大實事遺漏。

我等並未對該等物業的國有土地使用證、房屋所有權證、不動產權證書等權屬文件及核准類文件的原件進行核對。我公司在對該等物業進行估值時，依賴於貴公司所提供的該等物業的產權證書等資料，以及貴公司中國法律顧問北京市競天公誠律師事務所提供的法律意見。

實地查看

我公司估價師曾視察每項物業的外部，並在可能情況下亦視察內部。然而，我們並沒有對土地狀況及設施等是否適合進行任何發展進行調查。我公司並未進行結構測量，也未視察被遮擋、隱藏或不可到達的其他地方。但在視察過程中，並無發現任何嚴重損壞。我公司無法呈報該等物業確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構損壞，亦未測試任何有關設施。除另有註明外，我公司亦無法進行詳細實地測量，以核實該等物業的土地及建築面積，故假設我們所獲提供的產權證書等資料所示的面積正確無誤。

該等物業視察於二零二五年九月進行，由中國註冊房地產估價師劉洪帥先生以及北京中企華土地房地產資產評估有限公司其他數位房地產估價師共同完成。

貨幣

除另有註明外，我公司的估值中所列示金額均為中國法定貨幣人民幣。

隨函附上估值概要及估值證書。

此 致：

委託方

香港中旅國際投資有限公司

HK

78-83 CONNAUGHT ROAD CENTRAL

CTG HOUSE 12/F

北京中企華土地房地產資產評估有限公司

法定代表人：

二零二五年十月二十八日

附註： 劉洪帥先生為中國註冊房地產估價師、中國土地估價師、中國房地產估價師與房地產經紀人學會理事及香港測量師學會會員，擁有超過20年的中國內地物業估值及顧問服務經驗。

估值概要

物業	於2025年8月31日	於2025年8月31日		估值方法
	現況下的 市場價值 (人民幣：元)	貴公司 應佔權益	貴公司應佔現況下 的市場價值 (人民幣：元)	
一、中旅(深圳)城市發展有限公司於 中國持有及租賃的物業	2,205,719,000.00	100%	2,205,719,000.00	
第一類：於中國持作出售的物業共1處	2,205,719,000.00	100%	2,205,719,000.00	市場法
第二類：於中國持作發展的物業共0處	—	100%	—	—
第三類：於中國持作投資的物業共0處	—	100%	—	—
第四類：於中國租用的物業共2處	無商業價值	100%	無商業價值	—
二、港中旅(安吉)旅遊發展有限公司 於中國持有及租賃的物業	901,103,774.00	97.09%	874,881,654.00	
第一類：於中國持作出售的物業共2處	257,365,541.00	97.09%	249,876,204.00	市場法
第二類：於中國持作發展的物業共0處	—	97.09%	—	—
第三類：於中國持作投資的物業共1處	643,738,233.00	97.09%	625,005,450.00	收益法
第四類：於中國租用的物業共5處	無商業價值	97.09%	無商業價值	—
三、中旅海泉灣風景(成都)置業有限 公司於中國持有及租賃的物業	405,432,500.00	100%	405,432,500.00	
第一類：於中國持作出售的物業共0處	—	100%	—	—
第二類：於中國持作發展的物業共3處	405,432,500.00	100%	405,432,500.00	市場法
第三類：於中國持作投資的物業共0處	—	100%	—	—
第四類：於中國租用的物業共0處	無商業價值	100%	無商業價值	—

物業	於2025年8月31日	貴公司 應佔權益	於2025年8月31日	估值方法
	現況下的 市場價值 (人民幣：元)		貴公司應佔現況下 的市場價值 (人民幣：元)	
四、中旅(咸陽)海泉灣有限公司於中國持有及租賃的物業	254,451,928.00	89.14%	226,818,449.00	
第一類：於中國持作出售的物業共1處	25,132,100.00	89.14%	22,402,754.00	市場法
第二類：於中國持作發展的物業共0處	—	89.14%	—	—
第三類：於中國持作投資的物業共1處	229,319,828.00	89.14%	204,415,695.00	收益法
第四類：於中國租用的物業共0處	無商業價值	89.14%	無商業價值	—
五、港中旅(珠海)海泉灣有限公司於中國持有及租賃的物業	3,241,710,902.00	100%	3,241,710,902.00	
第一類：於中國持作出售的物業共2處	124,481,302.00	100%	124,481,302.00	市場法
第二類：於中國持作發展的物業共11處	2,121,703,900.00	100%	2,121,703,900.00	市場法
第三類：於中國持作投資的物業共1處	995,525,700.00	100%	995,525,700.00	收益法
第四類：於中國租用的物業共3處	無商業價值	100%	無商業價值	—
合計	7,008,418,104.00		6,954,562,505.00	

估值證書

一、中旅(深圳)城市發展有限公司於中國持有或租用的物業

第一類：中旅(深圳)城市發展有限公司於中國持作出售的物業

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零二五年 八月三十一日 現況下的市場價值
1. 位於深圳市寶安區沙井街道「中旅投資大廈」項目	該物業位於深圳市寶安區沙井街道，地處沙福路與展景路交叉口西南側；估值物業「中旅投資大廈」共含三幢樓宇，興建於一宗土地面積為13,840.76平方米的土地使用權之上。	於估值日期，估值物業中的辦公及商業用房均處於空置待售狀態。	人民幣2,205,719,000.00元 貴公司應佔權益：100% 人民幣2,205,719,000.00元
	三幢樓宇建成於2025年，其中1號樓總層數為地上20層、地下3層；2號樓總層數地上4層、地下3層；3號樓總層數地上4層、地下3層；於估值日期，三幢樓宇已完成建設，所在項目僅剩餘少量室外景觀等工程處於收尾階段。		

於二零二五年

八月三十一日

物業	概況及年期	佔用詳情	現況下的市場價值
----	-------	------	----------

估值得物業房屋總建築面積為97,785.67平方米(地上房屋建築面積為65,613.31平方米，地下房屋建築面積為32,172.36平方米)，其中規劃用途為辦公的房屋建築面積為43,597.7平方米，規劃用途為商業的房屋建築面積18,455.14平方米，規劃地下車位共計555個，其餘房屋為物業服務用房、公共設備用房等。

於估值日期，該物業土地用途為商業服務業用地，其土地使用權年期終止於2057年11月5日。

附註：

- (1) 根據中旅(深圳)城市發展有限公司提供的《不動產權證書》(粵(2020)深圳市不動產權第0221220號)，估值得物業所在項目土地證載權利人為中旅(深圳)城市發展有限公司，土地權利類型為國有建設用地使用權，權利性質為出讓，用途為商業服務業用地，土地面積為13,840.76平方米，土地使用終止日期為2057年11月5日。
- (2) 根據中旅(深圳)城市發展有限公司提供的《深圳市建設工程規劃許可證》(深規劃資源建許字BA-2021-0021號)、《建築工程施工許可證》(編號：2019-440306-72-03-10375002，2021-1629[改1])、《建築工程施工許可證》(工程編號：2019-440306-72-03-10375001)、《建築工程施工許可證》(工程編號：2019-440306-72-03-10375003)等資料，估值得物業的立項主體為中旅(深圳)城市發展有限公司；另根據中旅(深圳)城市發展有限公司提供的《深圳市房屋建築面積測繪報告》(深審房【預】-2024-0039-01A、深審房【預】-2024-0039-02A、深審房【預】-2024-0039-03A)等資料，估值得物業共含三幢樓宇，房屋總建築面積為97,785.67平方米(地上房屋建築面積為65,613.31平方米，地下房屋建築面積為32,172.36平方米)，其中規劃用途為辦公的房屋建築面積為43,597.7平方米，規劃用途為商業的房屋建築面積18,455.14平方米，規劃地下車位共計555個，其餘房屋為物業服務用房、公共設備用房等。
- (3) 根據中旅(深圳)城市發展有限公司提供的資料，本次估值得物業中的部分辦公物業存在租賃情況，共涉及四項租賃協議，租期分別為自房屋交付後起算3年及10年。
- (4) 本次估值採用的方法為市場法，估值內涵為估值得物業在現狀條件下的市場價值。

- (5) 本次估值選取辦公的可比案例一為中晟會港灣項目，含稅銷售單價區間為28,000-33,000元/平方米；可比案例二為前海卓越寶中時代廣場項目，含稅銷售單價區間為39,000-45,000元/平方米；可比案例三為易尚中心項目，含稅銷售單價區間為37,000-45,000元/平方米；本次估值選取商業的可比案例一為會展灣雍境花園商業項目，含稅銷售單價區間為60,000-77,000元/平方米；可比案例二為萬科星城商業中心項目，含稅銷售單價區間為70,000-80,000元/平方米；可比案例三為華發新城華苑項目，含稅銷售單價區間為68,000-78,000元/平方米。
- (6) 我們已獲得貴公司中國境內法律顧問北京市競天公誠律師事務所出具的《關於港中旅(珠海)海泉灣有限公司等在中國境內擁有物業的中國法律意見書》，其載有(其中包括)以下內容：

- ① 2020年9月18日，深城發取得了《不動產權證書》(粵(2020)深圳市不動產權第0221220號)，坐落於寶安區沙井街道，權利類型為國有建設用地使用權，權利性質為出讓，用途為商業服務業用地，面積為13,840.76平方米，使用期限為40年，自2017年11月6日至2057年11月5日止。

根據深圳市規劃和自然資源局寶安管理局於2020年12月16日向深城發核發的《建設用地規劃許可證》(編號：地字第440306202000035號)，用地項目名稱：港中旅聚豪(深圳)高爾夫球場用地，用地位置：沙井街道，用地面積：13,840.76平方米，建設規模：62,285平方米，該證有效期為1年。

深城發就中旅投資大廈項目取得了深圳市規劃和自然資源局核發的下列《建設工程規劃許可證》：

日期	建設工程項目	工程地點	編號	建築面積 (平方米)
2021.02.09	中旅投資大廈	寶安區沙井街道	深規劃資源建許字 BA-2021-0021號	97,729.12

深城發就中旅投資大廈項目取得了下列《建築工程施工許可證》：

日期	工程名稱	建設地址	編號	發證機關	建設規模 (平方米)	合同工期
2021.01.15	港中旅聚豪(深圳)高爾夫球場用地土石方、基坑支護及樁基工程	深圳市寶安區大空港區域	2019-440306-72-03-10375001	深圳市住房和建設局	0	2020.12.20-2021.08.17
2021.10.29	中旅投資大廈主體工程	寶安區沙井街道	2019-440306-72-03-10375002	深圳市前海深港現代服務業合作區管理局	97,729.12	/
2024.02.29	中旅投資大廈項目公區精裝修工程	深圳市寶安區沙井街道	2019-440306-72-03-10375003	深圳市住房和建設局	0	2023.12.20-2024.07.07

2024年6月24日，深圳市前海深港現代服務業合作區管理局向深城發下發了《深圳市社會投資項目備案證》(備案編號：深前海備案(2024) 0146號)，同意位於前海合作區沙井街道沙福路與展景路交匯處西南側的中旅投資大廈項目的備案。該項目為房地產開發經營項目，建設內容為商業綜合樓，建築總面積為62,285平方米。項目建設期為2021年3月至2025年6月。

據此，境內律師認為中旅(深圳)城市發展有限公司擁有上述不動產權證所載的土地使用權，合法擁有上述房屋，依法擁有處分的權利。

- ② 根據深城發與中國銀行股份有限公司深圳中心區支行簽署的《抵押合同》(編號：2021圳中銀中司抵字第000134號)，深城發以其粵(2020)深圳市不動產權第0221220號《不動產權證書》證載的土地使用權設定抵押，用於擔保其與中國銀行股份有限公司深圳中心區支行簽署的《固定資產借款合同》(2021圳中銀中司借字第000134號)項下的主債權837,000,000元。

據此，境內律師認為根據《中華人民共和國民法典》以及有關抵押合同的規定，抵押期間內，如深城發對上述抵押物進行出售、轉讓、出租或抵押，需事先取得抵押權人同意。

- (7) 根據境內律師意見及中旅(深圳)城市發展有限公司提供的資料，權益狀況以及主要批文及許可證的授出情況如下：
- | | | |
|---|-----------------|---|
| ① | 對應土地的《不動產權證書》 | 有 |
| ② | 房屋建設對應的主要批文及許可證 | 有 |
| ③ | 房屋所有權證 | 無 |
- (8) 該物業由邱春陽先生(中國註冊房地產估價師)於2025年9月10日視察。

估值證書

第二類：中旅(深圳)城市發展有限公司於中國租用的物業

於二零二五年
八月三十一日
現況下的市場價值

物業	概況及租賃詳情	
2. 位於深圳市南山區 高新區南區填海六區 (白石路與學府路 交匯處東南)芒果網 大廈606單元	該物業位於深圳市南山區高新區南區填海六區 (白石路與學府路交匯處東南)芒果網大廈中的 606單元。所在樓宇落成於2014年，樓宇總層數 為地上23層、地下3層。 中旅(深圳)城市發展有限公司向芒果網有限公司 租賃該樓宇中的606單位，租賃房屋建築面積為 328.06平方米。於估值日期，本次委估物業作為 中旅(深圳)城市發展有限公司的辦公場所使用。 根據中旅(深圳)城市發展有限公司與芒果網有限 公司於2023年9月6日簽署的《芒果網大廈租賃協 議》，委估物業的出租方為芒果網有限公司，物 業租期為2023年11月1日至2026年10月31日，物 業首年月租金為130元／平方米，從第二個租賃 年度開始，月租金在上一年度月租金的基礎上每 年遞增3%。不經出租人同意，中旅(深圳)城市發 展有限公司禁止對第三方轉租。	無商業價值

附註：

- (1) 根據中旅(深圳)城市發展有限公司提供的《芒果網大廈租賃協議》等資料，該物業委估物業的出租方為芒果網有限公司，租賃用途為辦公，物業租期為2023年11月1日至2026年10月31日，物業首年月租金為130元／平方米，從第二個租賃年度開始，月租金在上一年度月租金的基礎上每年遞增3%。同時協議約定，不經出租人同意，中旅(深圳)城市發展有限公司禁止對第三方轉租。
- (2) 中旅(深圳)城市發展有限公司僅提供了估值物業所在項目的《不動產權證書》，未能提供單獨對應估值物業的《不動產權證書》。根據北京市競天公誠律師事務所出具的《關於港中旅(珠海)海泉灣有限公司等在中國境內擁有物業的中國法律意見書》，其載有(其中包括)以下內容：

根據公司提供的資料，深城發租賃房屋的情況如下：

序號	承租方	出租方	租賃物業地址	產權證號	證載用途	租賃用途	租賃面積 (平方米)	租賃期限
1	深城發	芒果網有限公司	深圳市南山區 高新區南區填海 六區(白石路與 學府路交匯處東南) 芒果網大廈606單元	粵(2018)深圳市 不動產權第 0157925號	工業研發及配套	辦公	328.06	2023.11.01- 2026.10.31

據此，境內律師認為根據出租方芒果網有限公司有權出租該等物業，深城發有權依照租賃合同合法使用。

- (3) 根據境內律師意見及中旅(深圳)城市發展有限公司提供的資料，權益狀況以及主要批文及許可證的授出情況如下：

- ① 對應估價物業所在項目用地的《不動產權證書》 有
- ② 對應估價物業所在樓宇的《不動產權證書》 有

- (4) 該物業由邱春陽先生(中國註冊房地產估價師)於2025年9月10日視察。

估值證書

於二零二五年
八月三十一日
現況下的市場價值

物業	概況及租賃詳情	
3. 位於深圳市南山區高新區南區填海六區(白石路與學府路交匯處東南)芒果網大廈19F、20F、21F南面空置間的房屋	該物業位於深圳市南山區高新區南區填海六區(白石路與學府路交匯處東南)芒果網大廈中的19F、20F、21F南面空置間的房屋。所在樓宇落成於2014年，樓宇總層數為地上23層、地下3層。 中旅(深圳)城市發展有限公司向中旅城市運營服務有限公司芒果網大廈物業服務中心租賃該樓宇中的19F、20F、21F南面空置間的房屋，租賃房屋總建築面積為58.5平方米。於估值日期，本次委估物業作為中旅(深圳)城市發展有限公司存放辦公物品使用。 根據中旅(深圳)城市發展有限公司與中旅城市運營服務有限公司芒果網大廈物業服務中心於2022年6月5日簽署的《租賃合同》，委估物業的出租方為中旅城市運營服務有限公司芒果網大廈物業服務中心，物業租期為2022年6月6日至2027年6月5日，物業在租賃期內年租金均為含稅價30,000元；且不經出租人同意，中旅(深圳)城市發展有限公司禁止對第三方轉租。	無商業價值

附註：

- (1) 根據中旅(深圳)城市發展有限公司提供的與中旅城市運營服務有限公司芒果網大廈物業服務中心於2022年6月5日簽署的《租賃合同》等資料，該物業委估物業的出租方為中旅城市運營服務有限公司芒果網大廈物業服務中心，房屋租賃用途用於存放辦公物品，物業租期為2022年6月6日至2027年6月5日，物業在租賃期內年租金均為含稅價30,000元；合同同時約定，不經出租人同意，中旅(深圳)城市發展有限公司禁止對第三方轉租。
- (2) 中旅(深圳)城市發展有限公司僅提供了估值物業所在項目的《不動產權證書》，未能提供單獨對應估值物業的《不動產權證書》。根據北京市競天公誠律師事務所出具的《關於港中旅(珠海)海泉灣有限公司等在中國境內擁有物業的中國法律意見書》，其載有(其中包括)以下內容：

根據公司提供的資料，深城發租賃房屋的情況如下：

序號	承租方	出租方	租賃物業地址	產權證號	證載用途	租賃用途	租賃面積	
							(平方米)	租賃期限
1	中旅(深圳)城市發展有限公司	中旅城市運營服務有限公司芒果網大廈物業服務中心	芒果網大廈19F、20F、21F南面空置間	粵(2018)深圳市不動產權第0157925號	工業研發及配套	存放公司辦公物品	58.5	2022.06.06-2027.06.05

境內律師認為由於租賃物業的出租方中旅城市運營服務有限公司芒果網大廈物業服務中心未提供產權方出具的授權出租證明文件，境內律師無法判斷該等出租方是否有權合法出租該等物業。

- (3) 根據境內律師意見及中旅(深圳)城市發展有限公司提供的資料，權益狀況以及主要批文及許可證的授出情況如下：

- ① 對應估價物業所在項目用地的《不動產權證書》 有
- ② 對應估價物業所在樓宇的《不動產權證書》 有

- (4) 該物業由邱春陽先生(中國註冊房地產估價師)於2025年9月10日視察。

估值證書

二、港中旅(安吉)旅遊發展有限公司於中國持有或租用的物業

第一類：港中旅(安吉)旅遊發展有限公司於中國持作出售的物業

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零二五年 八月三十一日 現況下的市場價值
1. 位於湖州市安吉縣靈峰國家級旅遊度假區悠然美地觀竹軒小區內物業	該物業包括60套住宅以及239個車位，興建於一宗土地面積為56,883.20平方米的土地使用權之上。 該物業房屋於2020年竣工，總建築面積為5,445.22平方米，房屋共60套，均為多層住宅，總層為4層、5層或6層。其中已簽約2套，其建築面積為176.51平方米。車位共239個，位於地下1層，均為非人防車位。 該物業涉及土地用途為住宅，其土地使用權年期終止於2084年5月19日。	於估值日期，該物業由港中旅(安吉)旅遊發展有限公司持作出售，現狀空置。	人民幣52,763,628.00元 貴公司應佔權益：97.09% 人民幣51,228,206.00元

附註：

- (1) 根據港中旅(安吉)旅遊發展有限公司提供的《不動產權證書》(浙(2019)安吉縣不動產權第0019577號)，土地面積為56,883.20平方米，權利人為港中旅(安吉)旅遊發展有限公司，土地使用權終止時間為2084年5月19日，登記用途為商業、住宅。
- (2) 根據港中旅(安吉)旅遊發展有限公司提供的《建設用地規劃許可證》(地字330523201416002號)、《建設工程規劃許可證》(建字第330523201816010號)、《建築工程施工許可證》(330523201809300101)、《商品房預售許可證》((安)售許字(2019)第00188號/第00559號，(安)售許字(2020)第00227號)等資料，該物業對應建設單位為港中旅(安吉)旅遊發展有限公司，根據企業提供的資料及申報明細，本次估值範圍內物業為項目中的未售部分，包括60套住宅以及239個地下車位，其中住宅房屋總建築面積為5,445.22平方米(其中已簽約套數2套，總建築面積176.51平方米，總合同金額為2,429,423.00元)，地下車位共239個，均為非人防車位。

- (3) 本次估值採用的方法為市場法，估值內涵為估值物業在現狀條件下的市場價值。
- (4) 本次估值選取可比實例均為本小區近期實際成交案例，其中住宅房地產可比實例一含稅銷售單價為9,900元／平方米、可比實例二含稅銷售單價為10,300元／平方米，可比實例三含稅銷售單價為11,200元／平方米。
- (5) 我們已獲得貴公司中國境內法律顧問北京市競天公誠律師事務所出具的《關於港中旅(珠海)海泉灣有限公司等在中國境內擁有物業的中國法律意見書》，其載有(其中包括)以下內容：
- ① 2015年6月2日，安吉縣人民政府向安吉旅遊核發了《安吉縣土地登記》(安吉國用(2015)第03280號)，坐落於安吉靈峰度假區，浮玉路西側，梅靈路北側，使用權類型為出讓，用途為商住用房，使用權面積51,754平方米，使用權終止日期至2084年5月19日止。2019年，安吉旅遊取得《不動產權證書》(浙(2019)安吉縣不動產權第0019577號)，坐落於安吉靈峰度假區，浮玉路西側，梅靈路北側，權利性質為出讓，用途為商業、住宅，使用權面積56,883.2平方米，國有建設用地使用權至2084年5月19日止。該宗地為商業、住宅用地，其中商業用地40年，終止日期為2054年5月19日，住宅用地70年，終止日期為2084年5月19日；依據安自然資規延字第2019第186、188號延期協議，同意竣工期限延長至2020年12月30日止，並在該期限內完成建設用地開工或完成建設用地覆核驗收，逾期本證自動失效；本宗地由安吉國用2015第03277號與浙(2019)安吉縣不動產權第0012414號兩宗地合併而來，其中浙(2019)安吉縣不動產權第0012414號宗地由安吉國用(2015)第03280號宗地(宗地號開發區遞鋪鎮2013-66-1地塊)分割而來，依據土地出讓合同(合同編號：3305232013A21378)土地利用要求商業建築計容建築面積不得超過1,200平方米；
 - ② 根據安吉縣規劃局於2014年3月20日向港中旅(安吉)旅遊發展有限公司核發的《建設用地規劃許可證》(編號：地字第330523201416002號)，用地項目名稱：港中旅靈峰旅遊綜合體一期商用住房開發項目，用地位置：安吉縣靈峰街道靈峰度假區(浮玉路西側、梅靈路北側)，用地面積：89,707平方米，用地性質為商住用地；
 - ③ 2018年8月29日，港中旅(安吉)旅遊發展有限公司就安吉靈峰旅遊綜合體一期商住用房開發項目取得了安吉縣自然資源和規劃局核發的《建設工程規劃許可證》，編號為建字第330523201816010號，項目名稱為安吉靈峰旅遊綜合體一期商住用房開發項目，工程地點為安吉靈峰度假區浮玉路西側、梅靈路北側，建設規模為89,076.15平方米。
 - ④ 2018年9月30日，港中旅(安吉)旅遊發展有限公司就安吉靈峰旅遊綜合體一期商住用房開發項目取得了安吉縣住房和城鄉建設局核發的《建築工程施工許可證》，編號為330523201809300101號，項目名稱為安吉靈峰旅遊綜合體一期商住用房開發項目，建設地址為安吉靈峰度假區浮玉路西側、梅靈路北側，建設規模為89,076.15平方米，合同工期為570天；

- ⑤ 港中旅(安吉)旅遊發展有限公司就安吉靈峰旅遊綜合體一期商住用房開發項目取得了如下房屋預售許可：

根據安吉縣住房和城鄉建設局於2019年4月26日核發的《浙江省商品房預售許可證》(安)售許字(2019)第00188號，項目名稱為悠然美的・觀竹軒8#、11#、16#、21#、22#、24#、26#、39#、40#，可預售建築面積：20,839.51平方米，用途：住宅。

根據安吉縣住房和城鄉建設局於2019年10月25日核發的《浙江省商品房預售許可證》(安)售許字(2019)第00559號，項目名稱為悠然美的・觀竹軒17-20#、32#37#38#，可預售建築面積：12,102.12平方米，用途：住宅。

根據安吉縣住房和城鄉建設局於2020年9月4日核發的《浙江省商品房預售許可證》(安)售許字(2020)第00227號，項目名稱為悠然美的・觀竹軒23#、26-31#、33-34#，可預售建築面積：22,195.83平方米，用途：住宅。

- ⑥ 2020年12月9日，港中旅(安吉)旅遊發展有限公司向安吉縣住房和城鄉建設局就安吉靈峰旅遊綜合體一期商住用房開發項目辦理了建設工程竣工驗收備案登記，項目名稱為安吉靈峰旅遊綜合體一期商住用房開發項目，建設位置為安吉靈峰度假區浮玉路西側、梅靈路北側，建築面積為89,076.15平方米。

據此境內律師認為，安吉靈峰旅遊綜合體項目不存在查封、抵押或被強制徵用情形，港中旅(安吉)旅遊發展有限公司有權按照上述《商品房預售證》規定的銷售範圍依法預售上述安吉靈峰旅遊綜合體項目尚未售出的商品房。

- ⑦ 安吉靈峰旅遊綜合體一期商用住房開發項目尚未售出車位239個，無人防車位。

- ⑧ 車位系涵蓋在已取得竣工驗收的物業範圍，根據公司說明以及諮詢安吉縣不動產登記中心，安吉縣就車位一律不頒發不動產權證。

據此境內律師認為，就非人防車位，港中旅(安吉)旅遊發展有限公司僅享有使用的權利。

- (6) 根據境內律師意見及港中旅(安吉)旅遊發展有限公司提供的資料，權益狀況以及主要批文及許可證的授出情況如下：

① 對應土地的《不動產權證書》	有
② 房屋建設對應的主要批文及許可證	有
③ 房屋所有權證	無

- (7) 該物業由宮祥運先生(中國註冊房地產估價師)於2025年9月11日視察。

估值證書

於二零二五年

八月三十一日

物業	概況及年期	佔用詳情	現況下的市場價值
2. 位於湖州市安吉縣靈峰國家級旅遊度假區望山閣小區內物業	該物業包括95套住宅及280個車位，興建於一宗土地面積為55,265.00平方米的土地使用權之上。 該物業房屋於2022年竣工，本次估值物業中包含95套住宅，房屋總建築面積為20,632.44平方米，其中已簽約4套，其建築面積為953.40平方米。車位共280個，位於地下1層，其中有155個人防車位。 該物業涉及土地用途為住宅，其土地使用權年期終止於2089年6月21日。	於估值日期，該物業由港中旅(安吉)旅遊發展有限公司持作出售，現狀空置。	人民幣204,601,913.00元 貴公司應佔權益：97.09% 人民幣198,647,997.00元

附註：

- 根據港中旅(安吉)旅遊發展有限公司提供的《不動產權證書》(浙(2021)安吉縣不動產權第0006141號)，土地面積為55,265.00平方米，權利人為港中旅(安吉)旅遊發展有限公司，土地使用權終止時間為2089年6月21日，登記用途為城鎮住宅用地。
- 根據港中旅(安吉)旅遊發展有限公司提供的《建設用地規劃許可證》(地字330523202011001號)、《建設工程規劃許可證》(建字第330523202011012號)、《建築工程施工許可證》(330523202006080101)、《商品房預售許可證》((安)售許字(2020)第00307號，(安)售許字(2021)第ZJ00109號/第ZJ00213號)等資料，該物業對應建設單位為港中旅(安吉)旅遊發展有限公司，根據企業提供的資料及申報明細，本次估值範圍內物業為項目中的未售部分，包括95套住宅及280個地下車位，其中住宅房屋總建築面積為20,632.44平方米(其中已簽約套數4套，總建築面積為953.40平方米，總合同金額為11,669,990.00元)，車位共280個，其中155個為人防車位。
- 本次估值採用的方法為市場法，估值內涵為估價物業在現狀條件下的市場價值。

- (4) 本次估值選取可比實例均為本小區近期實際成交案例，可比實例一含稅銷售單價為11,100元／平方米、可比實例二含稅銷售單價為11,200元／平方米，可比實例三含稅銷售單價為11,800元／平方米。
- (5) 我們已獲得貴公司中國境內法律顧問北京市競天公誠律師事務所出具的《關於港中旅(珠海)海泉灣有限公司等在中國境內擁有物業的中國法律意見書》，其載有(其中包括)以下內容：
- ① 2020年3月26日，安吉縣自然資源和規劃局向港中旅(安吉)旅遊發展有限公司核發了《不動產權證書》(浙(2020)安吉縣不動產權第0006141號)，坐落於靈峰街道浮玉路以西，梅靈路以北，權利類型為國有建設用地使用權，權利性質為出讓，用途為城鎮住宅用地，宗地面積55,265平方米，國有建設用地使用權至2089年6月21日止。本宗地依據出讓合同、附件約定以及依據安自然資規延字[2020]54號延期協議，同意開工期限延長至2020年7月10日止，竣工期限延長至2023年7月10日止，並在該期限內完成建設用地開工或完成建設用地竣工覆核驗收，逾期本證自動失效；
 - ② 根據安吉縣自然資源和規劃局於2020年1月13日向港中旅(安吉)旅遊發展有限公司核發的《建設用地規劃許可證》(編號：地字第330523202011001號)，用地項目名稱：安吉靈峰旅遊綜合體二期住宅開發項目，用地位置：安吉縣靈峰街道靈峰度假區，用地面積：55,265平方米，土地用途為居住用地，建設規模：58,000平方米；
 - ③ 2020年6月1日，港中旅(安吉)旅遊發展有限公司就安吉靈峰旅遊綜合體二期住宅開發項目取得了安吉縣自然資源和規劃局核發的《建設工程規劃許可證》，編號為建字第330523202011012號，項目名稱為安吉靈峰旅遊綜合體二期住宅開發項目，工程地點為安吉靈峰度假區浮玉路西側、梅靈路北側，建設規模為85,076.64平方米；
 - ④ 2020年6月8日，港中旅(安吉)旅遊發展有限公司就安吉靈峰旅遊綜合體二期住宅開發項目取得了安吉縣住房和城鄉建設局核發的《建築工程施工許可證》，編號為330523202006080101號，項目名稱為安吉靈峰旅遊綜合體二期住宅開發項目，建設地址為安吉靈峰度假區浮玉路西側、梅靈路北側，建設規模為85,076.64平方米，合同工期為511天；
 - ⑤ 港中旅(安吉)旅遊發展有限公司就安吉靈峰旅遊綜合體二期住宅開發項目取得了如下房屋預售許可：

根據安吉縣住房和城鄉建設局於2020年10月28日核發的《浙江省商品房預售許可證》(安)售許字(2020)第00307號，項目名稱為望山閣3#、9#、10#、14#、15#、22#、26#、35#，可預售建築面積：11,086.27平方米，用途：住宅。

根據安吉縣住房和城鄉建設局於2021年5月6日核發的《浙江省商品房預售許可證》(安)售許字(2021)第ZJ00109號，項目名稱為望山閣2#、6#、7#、11#、16#、23#、30-33#、36#-42#，可預售建築面積：29,074.88平方米，用途：住宅。

根據安吉縣住房和城鄉建設局於2021年9月9日核發的《浙江省商品房預售許可證》(安)售許字(2021)第ZJ00213號，項目名稱為望山閣4#、5#、8#、12#、13#、17#-21#、24#、25#等幢，可預售建築面積：20,454.45平方米，用途：住宅。

- ⑥ 2022年8月15日，港中旅(安吉)旅遊發展有限公司向安吉縣住房和城鄉建設局就安吉靈峰旅遊綜合體二期住宅開發項目辦理了建設工程竣工驗收備案登記，項目名稱為安吉靈峰旅遊綜合體二期住宅開發項目，建設位置為安吉靈峰度假區浮玉路西側、梅靈路北側，建築面積為85,076.64平方米。

據此境內律師認為，安吉靈峰旅遊綜合體項目不存在查封、抵押或被強制徵用情形，港中旅(安吉)旅遊發展有限公司有權按照上述《商品房預售證》規定的銷售範圍依法預售上述安吉靈峰旅遊綜合體項目尚未售出的商品房。

- ⑦ 安吉靈峰旅遊綜合體二期住宅開發項目尚未售出車位280個，其中人防車位155個。

- ⑧ 根據公司提供的資料，就該等人防車位，公司已就安吉靈峰旅遊綜合體二期住宅開發項目於2022年5月30日取得安吉縣人民防空辦公室同意竣工備案的備案意見書，根據《國家人民防空辦公室關於頒佈〈人民防空工程平時開發利用管理辦法〉的通知》的規定，使用單位必須持有《人民防空工程平時使用證》，方可使用人民防空工程。截止目前，公司未提供使用登記文件。

據此境內律師認為，就人防車位，港中旅(安吉)旅遊發展有限公司尚未依法取得《人民防空工程平時使用證》，因此未能享有合法使用的權利。

- ⑨ 車位系涵蓋在已取得竣工驗收的物業範圍。根據公司說明以及諮詢安吉縣不動產登記中心，安吉縣就車位一律不頒發不動產權證。

據此境內律師認為，就非人防車位，港中旅(安吉)旅遊發展有限公司僅享有使用的權利。

- (6) 根據境內律師意見及港中旅(安吉)旅遊發展有限公司提供的資料，權益狀況以及主要批文及許可證的授出情況如下：

- | | |
|-------------------|---|
| ① 對應土地的《不動產權證書》 | 有 |
| ② 房屋建設對應的主要批文及許可證 | 有 |
| ③ 房屋所有權證 | 無 |

- (7) 該物業由宮祥運先生(中國註冊房地產估價師)於2025年9月11日視察。

估值證書

第二類：港中旅(安吉)旅遊發展有限公司於中國持作投資的物業

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零二五年 八月三十一日 現況下的市場價值
1. 位於湖州市安吉縣靈峰國家級旅遊度假區內的酒店及配套物業	該物業為靈峰度假區內酒店及配套娛樂用房，房屋包括酒店、商街、馬術中心、馬場、濱湖會所、GO宿舍、農場遊客中心、運動會所等8處建築物，並配套有景觀大道及酒店停車場、農場籠捨、茶亭、兒童樂園、室內球場等7處娛樂場地。佔用土地共15宗，總的土地使用權面積為183,161.00平方米。	於估值日期，該物業由港中旅(安吉)旅遊發展有限公司持有作為酒店及配套娛樂用房地使用，部分物業存在租賃情況。	人民幣643,738,233.00元 貴公司應佔權益：97.09% 人民幣625,005,450.00元

於二零二五年
八月三十一日
現況下的市場價值

物業	概況及年期	佔用詳情
----	-------	------

該物業涉及建築物馬術中心、馬場房屋竣工時間為2017年，總層均為1層，房屋建築面積分別為589.47平方米、1,219.26平方米；酒店及配套運動會所房屋竣工時間為2018年，酒店總層2層，建築面積為42,500.99平方米，運動會所總層2層，建築面積為1,541.27平方米；商街、濱湖會所、GO宿舍、農場遊客中心房屋竣工時間為2023年，商街總層為2層，建築面積為10,542.67平方米，濱湖會所總層為2層，建築面積為2,240.69平方米，GO宿舍總層為2層，建築面積為1,761.94平方米，農場遊客中心總層為1層，建築面積為298.85平方米。上述物業房屋總建築面積共60,695.14平方米。

於二零二五年
八月三十一日
現況下的市場價值

物業 概況及年期 佔用詳情

該物業(酒店、商街、馬術中心、馬場、運動會所)所佔土地用途為旅遊用地，其土地使用權年期終止於2056年5月6日；GO宿舍所佔土地用途為旅遊用地，其土地使用權年期終止於2057年4月27日；農場遊客中心、景觀大道及酒店停車場、茶亭、兒童樂園、室外球場、停車場及室外馬場、沙灘及硬化路面土地用途為風景名勝設施用地，其土地使用權年期終止於2068年6月7日，室外球場、停車場及室外馬場土地用途為體育用地，其土地使用權年期終止於2068年6月7日，景觀大道及酒店停車場土地用途為風景名勝設施用地，其土地使用權年期終止於2068年7月19日，濱湖會所土地用途為旅遊用地，其土地使用權年期終止於2055年10月7日，農場籠捨土地用途為其他商服用地，其土地使用權年期終止於2064年3月3日。

附註：

- (1) 根據港中旅(安吉)旅遊發展有限公司提供的《不動產權證書》(浙(2019)安吉縣不動產權第0029998號、浙(2023)安吉縣不動產權第0022690號等15個)，土地總面積為183,161.00平方米，權利人為港中旅(安吉)旅遊發展有限公司，土地使用權終止時間根據不同用途旅遊用地為2056年5月6日／2055年10月7日／2057年4月27日屆滿，風景名勝設施用地為2068年6月7日／2068年7月19日，其他商服用地為2064年3月3日，體育用地為2068年6月7日。房屋建築物為酒店及配套娛樂用房，房屋總建築面積為60,695.14平方米，用途為商業、旅遊。
- (2) 本次估值採用的方法為收益法，估值內涵為估值物業在現狀條件下的市場價值。

- ① 本次估值假設首年(2026年)客房均價為756元/間/天,平均入住率為42%,客房收入約為35,116,100元;基於安吉度假勝地項目公佈的零售價和將實施的相關營銷折扣計劃,假設平均票價84元/人,入園人數296,800人,門票收入約為24,931,200.00元;餐飲等其他收入約為35,087,000元,首年運營成本約為26,223,300元。
 - ② 估值物業所在區域競品酒店較多,本次估值假設2027-2029年客房均價年降幅分別為10%、5%及5%,入住率保持不變;2030年客房均價與2029年持平,2031-2044年客房均價開始增長,年增幅從3%逐漸降至1%,之後客房均價保持不變;客房入住率從2030年始至收益期結束,每年上漲1%。參考中國文化旅遊部公佈的國內旅行人次增長數據,假設門票票價2027-2030年保持不變,2031年上漲至91元/人並持續至收益期結束,購買門票人數2028年-2031年年均增長4.5%,之後保持不變。
 - ③ 本次估值選取可比酒店為安吉開元嘉樂比度假酒店(客房均價750-850元)、安吉美程度度假酒店(客房均價700-800元)、安吉柏逸靈峰度假酒店(客房均價750-900元),估價對象所在區域類似酒店平均入住率40%-50%。
 - ④ 本次假設估值物業收益期30.68年(依據土地使用權終止日期確定)。
 - ⑤ 本次估值採用累加法確定的折現率為6.5%。
- (3) 根據港中旅(安吉)旅遊發展有限公司提供的資料,該物業部分商業存在租賃情況,共涉及17項租賃協議,其中便利店、獨趣DIY、蜂味閣茶餐廳等6戶租賃期限為2023年至2028年;匠精緻料理租賃期限為2024年至2027年;秋果之家等3戶租賃期限為2024年至2029年;煙雨江南酒吧租賃期限為2022年至2027年;和樂食堂租賃期限為2023年至2026年;馬術俱樂部租賃期限為2023年至2029年;壹宮格攝影等2戶租賃期限為2025年至2026年;雲渡山舍、小型路亞塘租賃期限為2025年至2028年。
- (4) 我們已獲得貴公司中國境內法律顧問北京市競天公誠律師事務所出具的《關於港中旅(珠海)海泉灣有限公司等在中國境內擁有物業的中國法律意見書》,其載有(其中包括)以下內容:
- ① 2020年,安吉縣自然資源和規劃局向港中旅(安吉)旅遊發展有限公司核發了《不動產權證書》(浙(2020)安吉縣不動產權第0029191號),坐落於靈峰街道靈峰村,權利類型為國有建設用地使用權,權利性質為出讓,用途為風景名勝設施用地,宗地面積5,180平方米,國有建設用地使用權自2018年6月8日起至2068年6月7日止;
 - ② 2020年,安吉縣自然資源和規劃局向港中旅(安吉)旅遊發展有限公司核發了《不動產權證書》(浙(2020)安吉縣不動產權第0029181號),坐落於靈峰街道靈峰村,權利類型為國有建設用地使用權,權利性質為出讓,用途為體育用地,宗地面積11,329平方米,國有建設用地使用權自2018年6月8日起至2068年6月7日止;

- ③ 2020年，安吉縣自然資源和規劃局向港中旅(安吉)旅遊發展有限公司核發了《不動產權證書》(浙(2020)安吉縣不動產權第0029188號)，坐落於靈峰街道靈峰村，權利類型為國有建設用地使用權，權利性質為出讓，用途為體育用地，宗地面積4,796平方米，國有建設用地使用權自2018年6月8日起至2068年6月7日止；
- ④ 2020年，安吉縣自然資源和規劃局向港中旅(安吉)旅遊發展有限公司核發了《不動產權證書》(浙(2020)安吉縣不動產權第0029201號)，坐落於靈峰街道靈峰村，權利類型為國有建設用地使用權，權利性質為出讓，用途為風景名勝設施用地，宗地面積3,340平方米，國有建設用地使用權自2018年6月8日起至2068年6月7日止；
- ⑤ 2020年，安吉縣自然資源和規劃局向港中旅(安吉)旅遊發展有限公司核發了《不動產權證書》(浙(2020)安吉縣不動產權第0029196號)，坐落於靈峰街道靈峰村，權利類型為國有建設用地使用權，權利性質為出讓，用途為風景名勝設施用地，宗地面積287平方米，國有建設用地使用權自2018年6月8日起至2068年6月7日止；
- ⑥ 2024年，安吉縣自然資源和規劃局向港中旅(安吉)旅遊發展有限公司核發了《不動產權證書》(浙(2024)安吉縣不動產權第0004227號)，坐落於靈峰街道靈峰村，權利類型為國有建設用地使用權，權利性質為出讓，用途為其他商服用地(動物籠捨)，宗地面積2,436平方米，國有建設用地使用權自2024年3月4日起至2064年3月3日止。依據出讓合同及附件約定，本宗地建設項目應在2024年12月17日之前開工，在2026年12月17日之前竣工，並在該期限內完成建設用地開工或完成建設用地竣工覆核驗收，逾期本證自動失效；
- ⑦ 2020年，安吉縣自然資源和規劃局向港中旅(安吉)旅遊發展有限公司核發了《不動產權證書》(浙(2024)安吉縣不動產權第0029185號)，坐落於靈峰街道靈峰村，權利類型為國有建設用地使用權，權利性質為出讓，用途為風景名勝設施用地，宗地面積17,553平方米，國有建設用地使用權自2018年7月20日起至2068年7月19日止；
- ⑧ 2023年6月27日，安吉縣自然資源和規劃局向港中旅(安吉)旅遊發展有限公司核發了《不動產權證書》(浙(2023)安吉縣不動產權第0022690號)，坐落於安吉縣靈峰街道(和樂商業街)，權利類型為國有建設用地使用權／房屋所有權，權利性質為出讓／自建房，用途為旅遊用地／商業，宗地面積20,966平方米，房屋建築面積10,542.67平方米，國有建設用地使用權至2056年5月6日止；
- ⑨ 2019年，安吉縣自然資源和規劃局向港中旅(安吉)旅遊發展有限公司核發了《不動產權證書》(浙(2019)安吉縣不動產權第0029998號)，坐落於安吉縣靈峰街道浮玉路西側，梅靈路北側，權利類型為國有建設用地使用權／房屋所有權，權利性質為出讓／自建房，用途為旅遊用地／旅遊，宗地面積99,347平方米，房屋建築面積42,500.99平方米，國有建設用地使用權至2056年5月6日止；
- ⑩ 2019年，安吉縣自然資源和規劃局向港中旅(安吉)旅遊發展有限公司核發了《不動產權證書》(浙(2019)安吉縣不動產權第0030001號)，坐落於安吉縣靈峰街道浮玉路西側，梅靈路北側，權利類型為國有建設用地使用權／房屋所有權，權利性質為出讓／自建房，用

途為旅遊用地／旅遊，宗地面積4,177平方米，房屋建築面積1,541.27平方米，國有建設用地使用權至2056年5月6日止；

- ⑪ 2023年，安吉縣自然資源和規劃局向港中旅(安吉)旅遊發展有限公司核發了《不動產權證書》(浙(2023)安吉縣不動產權第0041128號)，坐落於靈峰街道靈峰村，權利類型為國有建設用地使用權／房屋所有權，權利性質為出讓／自建房，用途為風景名勝設施用地／商業服務，宗地面積1,555平方米，房屋建築面積298.85平方米，國有建設用地使用權至2068年6月7日止；
- ⑫ 2022年，安吉縣自然資源和規劃局向港中旅(安吉)旅遊發展有限公司核發了《不動產權證書》(浙(2022)安吉縣不動產權第0009007號)，坐落於安吉縣靈峰街道浮玉路西側，梅靈路北側，權利類型為國有建設用地使用權／房屋所有權，權利性質為出讓／自建房，用途為旅遊用地／旅遊，宗地面積3,417平方米，房屋建築面積1,761.94平方米，國有建設用地使用權至2057年4月27日止；
- ⑬ 2021年，安吉縣自然資源和規劃局向港中旅(安吉)旅遊發展有限公司核發了《不動產權證書》(浙(2021)安吉縣不動產權第0029341號)，坐落於安吉縣靈峰街道浮玉路西側，梅靈路北側，墨竹路南側，權利類型為國有建設用地使用權／房屋所有權，權利性質為出讓／自建房，用途為旅遊用地／商業，宗地面積5,199平方米，房屋建築面積2,240.69平方米，國有建設用地使用權至2055年10月7日止；
- ⑭ 2019年，安吉縣自然資源和規劃局向港中旅(安吉)旅遊發展有限公司核發了《不動產權證書》(浙(2019)安吉縣不動產權第0030000號)，坐落於安吉縣靈峰街道浮玉路西側，梅靈路北側，權利類型為國有建設用地使用權／房屋所有權，權利性質為出讓／自建房，用途為旅遊用地／商業，宗地面積2,407平方米，房屋建築面積1,219.26平方米，國有建設用地使用權至2056年5月6日止；
- ⑮ 2019年，安吉縣自然資源和規劃局向港中旅(安吉)旅遊發展有限公司核發了《不動產權證書》(浙(2019)安吉縣不動產權第0029999號)，坐落於安吉縣靈峰街道浮玉路西側，梅靈路北側，權利類型為國有建設用地使用權／房屋所有權，權利性質為出讓／自建房，用途為旅遊用地／旅遊，宗地面積1,172平方米，房屋建築面積589.47平方米，國有建設用地使用權至2056年5月6日止。

據此，境內律師認為港中旅(安吉)旅遊發展有限公司依法擁有上述不動產權證書所載的土地使用權及房屋所有權，有權依法佔有、使用、收益、處分該等土地使用權及房屋所有權。

- (5) 根據境內律師意見及港中旅(安吉)旅遊發展有限公司提供的資料，權益狀況以及主要批文及許可證的授出情況如下：
 - ① 對應土地的《不動產權證書》 有
 - ② 對應房屋建設的《不動產權證書》 有
- (6) 該物業由宮祥運先生(中國註冊房地產估價師)於2025年9月12日視察。

估值證書

第三類：港中旅(安吉)旅遊發展有限公司於中國租用的物業

於二零二五年

八月三十一日

物業	概況及租賃詳情	現況下的市場價值
----	---------	----------

- | | | |
|------------------------------|---|-------|
| 1. 位於湖州市安吉縣靈峰街道靈峰村水口新村1區1號1棟 | 該物業位於湖州市安吉縣靈峰街道靈峰村水口新村1區1號1棟，所在樓宇竣工於2014年，樓宇總層數為4層。 | 無商業價值 |
|------------------------------|---|-------|

港中旅(安吉)旅遊發展有限公司租賃該整棟樓宇，租賃房屋建築面積為250平方米。於估值日期，本次委估物業作為港中旅(安吉)旅遊發展有限公司員工宿舍使用。

根據港中旅(安吉)旅遊發展有限公司簽署的《員工宿舍租賃合同》，委估物業的出租方為安吉靈峰智美民宿旅店，物業租期為2017年12月1日至2027年11月30日，物業租金為182,192元／年。除租賃雙方另有約定外，港中旅(安吉)旅遊發展有限公司禁止對第三方轉租。

附註：

- (1) 根據港中旅(安吉)旅遊發展有限公司提供的《員工宿舍租賃合同》等資料，該物業委估物業的出租方為安吉靈峰智美民宿旅店，租賃用途為員工宿舍，物業租期為2017年12月1日至2027年11月30日，租金為182,192元／年。同時協議約定，除租賃雙方另有約定外，港中旅(安吉)旅遊發展有限公司禁止對第三方轉租。
- (2) 根據港中旅(安吉)旅遊發展有限公司提供的《房屋所有權證》(安房權證安吉字第0045328號)等資料，該物業對應房屋所有權人為許旭明，證載房屋建築面積為250平方米，用途為住宅。
- (3) 根據港中旅(安吉)旅遊發展有限公司提供的《房屋所有權證》(安房權證安吉字第0045328號)、《證明》等資料，證載房屋坐落為靈峰街道靈峰村棗園新村1棟，租賃合同的房屋坐落為安吉縣靈峰街道靈峰村水口新村1區1號1棟，二者記載地址不同但實際為同一物業。
- (4) 我們已獲得貴公司中國境內法律顧問北京市競天公誠律師事務所出具的《關於港中旅(珠海)海泉灣有限公司等在中國境內擁有物業的中國法律意見書》，其載有(其中包括)以下內容：

承租方	出租方	租賃物業地址	產權證號	證載用途	租賃用途	租賃面積 (平方米)	租賃期限
港中旅(安吉)旅遊 發展有限公司	安吉靈峰智美 民宿旅店	靈峰街道靈峰村 水口新村1區， 1號，1棟	房權證安吉字 第0045328號	住宅	員工宿舍	250	2017年12月1日至 2027年11月30日

據此，境內律師認為出租方提供了租賃物業的權屬證明文件，承租方有權根據租賃合同依法使用該等租賃物業。

- (5) 根據境內律師意見及港中旅(安吉)旅遊發展有限公司提供的資料，權益狀況以及主要批文及許可證的授出情況如下：

- ① 對應土地的《國有土地使用證》 無
- ② 對應房屋的《房屋所有權證》 有

- (6) 該物業由宮祥運先生(中國註冊房地產估價師)於2025年9月13日視察。

估值證書

於二零二五年
八月三十一日
現況下的市場價值

物業	概況及租賃概況	
2. 位於湖州市安吉縣靈峰街道靈峰村水口新村1區8號1棟	該物業位於湖州市安吉縣靈峰街道靈峰村水口新村1區8號1棟。 港中旅(安吉)旅遊發展有限公司租賃該整棟樓宇，租賃房屋建築面積為250平方米。於估值日期，本次委估物業作為港中旅(安吉)旅遊發展有限公司員工宿舍使用。 根據港中旅(安吉)旅遊發展有限公司簽署的《員工宿舍租賃合同》，委估物業的出租方為安吉旭明賓館，物業租期為2017年12月1日至2027年11月30日，物業租金為197,808元／年。除租賃雙方另有約定外，港中旅(安吉)旅遊發展有限公司禁止對第三方轉租。	無商業價值

附註：

- (1) 根據中旅(安吉)旅遊發展有限公司提供的《員工宿舍租賃合同》等資料，該物業委估物業的出租方為安吉旭明賓館，租賃用途為員工宿舍，物業租期為2017年12月1日至2027年11月30日，租金為197,808元／年。同時協議約定，除租賃雙方另有約定外，港中旅(安吉)旅遊發展有限公司禁止對第三方轉租。
- (2) 根據港中旅(安吉)旅遊發展有限公司提供的《證明》等資料，該物業對應房屋所有權人為許旭明，房屋建築面積為250平方米，用途為住宅。
- (3) 港中旅(安吉)旅遊發展有限公司未能提供委估物業對應的《房屋所有權證》、《國有土地使用證》等權屬文件，根據北京市競天公誠律師事務所出具的《關於港中旅(珠海)海泉灣有限公司等在中國境內擁有物業的中國法律意見書》，其載有(其中包括)以下內容：

承租方	出租方	租賃物業地址	產權證號	證載用途	租賃用途	租賃面積 (平方米)	租賃期限
港中旅(安吉)旅遊發展有限公司	安吉旭明賓館	靈峰街道靈峰村水口新村1區，8號，1棟	安吉縣靈峰街道靈峰村村民委員會出具證明	住宅	員工宿舍	250	2017年12月1日至2027年11月30日

據此，境內律師認為租賃物業的出租方未提供相應的物業權屬證明文件，無法判斷該等出租方是否有權合法出租該等租賃物業，相關租賃合同或該等租賃事項存在被有權第三人主張無效或者被權力機關認定為無效，進而要求承租方搬離該等租賃房屋的風險。

- (4) 根據境內律師意見及港中旅(安吉)旅遊發展有限公司提供的資料，權益狀況以及主要批文及許可證的授出情況如下：
- | | |
|------------------|---|
| ① 對應土地的《國有土地使用證》 | 無 |
| ② 對應房屋的《房屋所有權證》 | 無 |
- (5) 該物業由宮祥運先生(中國註冊房地產估價師)於2025年9月13日視察。

估值證書

於二零二五年
八月三十一日
現況下的市場價值

物業	概況及租賃概況	
3. 位於湖州市安吉縣靈峰街道靈峰村水口新村1區16號1棟	該物業位於湖州市安吉縣靈峰街道靈峰村水口新村1區16號1棟。竣工時間為2014年，總層為4層。	無商業價值

港中旅(安吉)旅遊發展有限公司租賃該整棟樓宇，租賃房屋建築面積為250平方米。於估值日期，本次委估物業作為港中旅(安吉)旅遊發展有限公司員工宿舍使用。

根據港中旅(安吉)旅遊發展有限公司簽署的《員工宿舍租賃合同》，委估物業的出租方為安吉見竹又見山旅店，物業租期為2017年12月26日至2027年12月25日，物業租金為190,000元／年。除租賃雙方另有約定外，港中旅(安吉)旅遊發展有限公司禁止對第三方轉租。

附註：

- (1) 根據中旅(安吉)旅遊發展有限公司提供的《員工宿舍租賃合同》等資料，該物業委估物業的出租方為安吉見竹又見山旅店，租賃用途為員工宿舍，物業租期為2017年12月26日至2027年12月25日，租金為190,000元／年。同時協議約定，除租賃雙方另有約定外，港中旅(安吉)旅遊發展有限公司禁止對第三方轉租。
- (2) 根據港中旅(安吉)旅遊發展有限公司提供的《房屋所有權證》(安房權證安吉字第0060768號)等資料，該物業對應房屋所有權人為許愛科，證載房屋建築面積為250平方米，用途為住宅。
- (3) 根據港中旅(安吉)旅遊發展有限公司提供的《房屋所有權證》(安房權證安吉字第0060768號)、《證明》等資料，房屋坐落為安吉縣靈峰街道靈峰村棗園村1棟，租賃合同的房屋坐落為安吉縣靈峰街道靈峰村水口新村1區16號1棟，二者記載地址不同但實際為同一物業。
- (4) 我們已獲得貴公司中國境內法律顧問北京市競天公誠律師事務所出具的《關於港中旅(珠海)海泉灣有限公司等在中國境內擁有物業的中國法律意見書》，其載有(其中包括)以下內容：

承租方	出租方	租賃物業地址	產權證號	證載用途	租賃用途	租賃面積 (平方米)	租賃期限
港中旅(安吉)旅遊發展有限公司	安吉靈峰見竹又見山旅店	靈峰街道靈峰村水口新村1區-16號，1棟	房權證安吉字第0060768號	住宅	員工宿舍	250	2017年12月26日至2027年12月25日

據此，境內律師認為出租方提供了租賃物業的權屬證明文件，承租方有權根據租賃合同依法使用該等租賃物業。

- (5) 根據境內律師意見及港中旅(安吉)旅遊發展有限公司提供的資料，權益狀況以及主要批文及許可證的授出情況如下：

- | | |
|------------------|---|
| ① 對應土地的《國有土地使用證》 | 無 |
| ② 對應房屋的《房屋所有權證》 | 有 |

- (6) 該物業由宮祥運先生(中國註冊房地產估價師)於2025年9月13日視察。

估值證書

於二零二五年
八月三十一日
現況下的市場價值

物業	概況及租賃概況	
4. 位於湖州市安吉縣靈峰街道靈峰村水口新村1區21號1棟	該物業位於湖州市安吉縣靈峰街道靈峰村水口新村1區21號1棟。 港中旅(安吉)旅遊發展有限公司租賃該整棟樓宇，租賃房屋建築面積為250平方米。於估值日期，本次委估物業作為港中旅(安吉)旅遊發展有限公司員工宿舍使用。 根據港中旅(安吉)旅遊發展有限公司簽署的《員工宿舍租賃合同》，委估物業的出租方為安吉靈峰棗園客棧，物業租期為2017年12月1日至2027年11月30日，物業租金為190,000元／年。除租賃雙方另有約定外，港中旅(安吉)旅遊發展有限公司禁止對第三方轉租。	無商業價值

附註：

- 根據中旅(安吉)旅遊發展有限公司提供的《員工宿舍租賃合同》等資料，該物業委估物業的出租方為安吉靈峰棗園客棧，租賃用途為員工宿舍，物業租期為2017年12月1日至2027年11月30日，租金為190,000元／年。同時協議約定，除租賃雙方另有約定外，港中旅(安吉)旅遊發展有限公司禁止對第三方轉租。
- 根據港中旅(安吉)旅遊發展有限公司提供的《證明》等資料，該物業對應房屋所有權人為許愛琴，建築面積為250平方米，用途為住宅。
- 港中旅(安吉)旅遊發展有限公司未能提供委估物業對應的《房屋所有權證》、《國有土地使用證》等權屬文件，但根據北京市競天公誠律師事務所出具的《關於港中旅(珠海)海泉灣有限公司等在中國境內擁有物業的中國法律意見書》，其載有(其中包括)以下內容：

承租方	出租方	租賃物業地址	產權證號	證載用途	租賃用途	租賃面積 (平方米)	租賃期限
港中旅(安吉)旅遊發展有限公司	安吉靈峰棗園客棧	靈峰街道靈峰村水口新村1區21號，1棟	安吉縣靈峰街道靈峰村村民委員會出具證明	未載明	員工宿舍	250	2017年12月1日至2027年11月30日

據此，境內律師認為根據安吉縣靈峰街道靈峰村村民委員會出具的證明，該房屋屬村民許愛琴所有，出租方安吉靈峰棗園客棧(許愛琴為經營者的個體工商戶)有權出租該等房屋。

- (4) 根據境內律師意見及港中旅(安吉)旅遊發展有限公司提供的資料，權益狀況以及主要批文及許可證的授出情況如下：
- | | |
|------------------|---|
| ① 對應土地的《國有土地使用證》 | 無 |
| ② 對應房屋的《房屋所有權證》 | 無 |
- (5) 該物業由宮祥運先生(中國註冊房地產估價師)於2025年9月13日視察。

估值證書

於二零二五年
八月三十一日
現況下的市場價值

物業	概況及租賃概況	
5. 位於湖州市安吉縣靈峰街道靈峰村水口新村2區31號5棟	該物業位於湖州市安吉縣靈峰街道靈峰村水口新村2區31號5棟。 港中旅(安吉)旅遊發展有限公司租賃該樓宇整棟，租賃房屋建築面積為250平方米。於估值日期，本次委估物業作為港中旅(安吉)旅遊發展有限公司員工宿舍使用。 根據港中旅(安吉)旅遊發展有限公司簽署的《員工宿舍租賃合同》，委估物業的出租方為安吉騰雲居民宿，物業租期為2022年9月21日至2025年9月20日，物業租金為100,000元／年。除租賃雙方另有約定外，港中旅(安吉)旅遊發展有限公司禁止對第三方轉租。	無商業價值

附註：

- (1) 根據中旅(安吉)旅遊發展有限公司提供的《員工宿舍租賃合同》等資料，該物業委估物業的出租方為安吉騰雲居民宿，租賃用途為員工宿舍，物業租期為2022年9月21日至2025年9月20日，租金為100,000元／年。同時協議約定，除租賃雙方另有約定外，港中旅(安吉)旅遊發展有限公司禁止對第三方轉租。
- (2) 根據港中旅(安吉)旅遊發展有限公司提供的《安吉縣不動產登記信息查詢記錄》、《證明》等資料，該物業對應的權證號為浙(2022)安吉縣不動產權第0017254號，對應權利人為騰永強，用途為農場宅基地／住宅，建築面積為250平方米。
- (3) 港中旅(安吉)旅遊發展有限公司未能提供委估物業對應的《房屋所有權證》、《國有土地使用證》等權屬文件；但根據北京市競天公誠律師事務所出具的《關於港中旅(珠海)海泉灣有限公司等在中國境內擁有物業的中國法律意見書》，其載有(其中包括)以下內容：

承租方	出租方	租賃物業地址	產權證號	證載用途	租賃用途	租賃面積 (平方米)	租賃期限
港中旅(安吉)旅遊 發展有限公司	安吉滕雲居民宿	靈峰街道靈峰村 水口新村2區， 31號，5棟	浙(2022)安吉縣 不動產權第 0017254號	農村宅基地/ 住宅	員工宿舍	250	2022年9月21日至 2025年9月20日

據此，境內律師認為出租方提供了租賃物業的權屬證明文件，承租方有權根據租賃合同依法使用該等租賃物業。

- (4) 根據境內律師意見及港中旅(安吉)旅遊發展有限公司提供的資料，權益狀況以及主要批文及許可證的授出情況如下：

- ① 對應土地的《國有土地使用證》 無
- ② 對應房屋的《房屋所有權證》 無

- (5) 該物業由宮祥運先生(中國註冊房地產估價師)於2025年9月13日視察。

估值證書

三、中旅海泉灣風景(成都)置業有限公司於中國持有或租用的物業

第一類：中旅海泉灣風景(成都)置業有限公司於中國持作發展的物業

			於二零二五年 八月三十一日 現況下的市場價值
物業	概況及年期	佔用詳情	
1. 位於成都市金堂縣官倉街道白馬泉村的住宅用地	該物業為一宗面積為62,760.65平方米的 土地使用權。 該物業為中旅海泉灣風景(成都)置業有 限公司所屬的待開發土地。 該物業土地用途為城鎮住宅用地、商業 用地，權利性質為出讓，土地使用權年 期住宅用途終止於2090年6月21日，商業 用途終止於2060年6月21日。	於估值日期， 該物業暫未開 發利用。	人民幣129,098,700.00元 貴公司應佔權益：100% 人民幣129,098,700.00元

附註：

- (1) 根據中旅海泉灣風景(成都)置業有限公司提供的《不動產權證書》(川(2022)金堂縣不動產權第0014251號)，估值物業土地證載權利人為中旅海泉灣風景(成都)置業有限公司，土地權利類型為國有建設用地使用權，權利性質為出讓，用途為城鎮住宅用地、商業用地，土地面積為62,760.65平方米，住宅用途土地使用終止日期為2090年6月21日，商業用途土地使用終止日期為2060年6月21日。
- (2) 本次估值採用的方法為市場法，估值內涵為估值物業在現狀條件下的市場價值。
- (3) 本次選取的土地可比實例一成交樓面單價為1,280元/平方米，成交日期為2024年12月17日；可比實例二成交樓面單價為1,280元/平方米，成交日期為2024年12月17日；可比實例三成交樓面單價為1,313元/平方米，成交日期為2023年7月2日。
- (4) 我們已獲得貴公司中國境內法律顧問北京市競天公誠律師事務所出具的《關於港中旅(珠海)海泉灣有限公司等在中國境內擁有物業的中國法律意見書》，其載有(其中包括)以下內容：
 - ① 2022年7月18日，金堂縣規劃和自然資源局向成都金堂核發了《不動產權證書》(川(2022)金堂縣不動產權第0014251號)，坐落於金堂縣官倉街道白馬泉村，權利類型為國有建設

用地使用權，權利性質為出讓，用途為商業用地、城鎮住宅用地，宗地面積62,760.65平方米，商業用地的使用期限自2020年6月22日起至2060年6月21日、城鎮住宅用地的使用期限自2020年6月22日起至2090年6月21日；

- ② 根據公司確認，上述土地尚未進行建設。其中，《不動產權證書》(川(2022)金堂縣不動產權第0014254號)所對應地塊收到金堂縣規劃和自然資源局於2025年3月11日下發的《閒置土地調查通知書》(金堂規自資調[2025]01號)，認為宗地存在超過規定期限未動工開發建設的情況，涉嫌構成閒置土地，因此要求公司提供相關調查材料。截至目前，公司確認，上述地塊未被認定為閒置土地。
- ③ 根據《閒置土地處置辦法》第十四條規定，未動工開發滿兩年的，由市、縣國土資源主管部門按照《中華人民共和國土地管理法》第三十七條和《中華人民共和國城市房地產管理法》第二十六條的規定，報經有批准權的人民政府批准後，向國有建設用地使用權人下達《收回國有建設用地使用權決定書》，無償收回國有建設用地使用權。閒置土地設有抵押權的，同時抄送相關土地抵押權人。

據此，境內律師認為上述土地均存在被認定為閒置土地的風險，如被認定為閒置土地，則可能面臨被無償收回國有建設用地使用權的風險基於上述情況；截至目前，基於上述情況，在上述土地被認定為閒置土地前，成都金堂依法擁有上述不動產權證書所載的土地使用權，有權依法佔有、使用、收益、處分該等土地使用權。

- (5) 根據境內律師意見及中旅海泉灣風景(成都)置業有限公司提供的資料，權益狀況以及主要批文及許可證的授出情況如下：

- | | |
|-----------------|---|
| ① 對應土地的《不動產權證書》 | 有 |
| ② 對應土地的主要批文及許可證 | 無 |

- (6) 該物業由平元帥先生(中國註冊房地產估價師)於2025年9月10日視察。

估值證書

於二零二五年

八月三十一日

現況下的市場價值

物業	概況及年期	佔用詳情	現況下的市場價值
2. 位於成都市金堂縣官倉街道白馬泉村的住宅用地	該物業為一宗面積為67,563.72平方米的土地使用權。 該物業為中旅海泉灣風景(成都)置業有限公司所屬的待開發土地。 該物業土地用途為城鎮住宅用地、商業用地，權利性質為出讓，土地使用權年期住宅用途終止於2090年6月21日，商業用途終止於2060年6月21日。	於估值日期，該物業暫未開發利用。	人民幣138,978,600.00元 貴公司應佔權益：100% 人民幣138,978,600.00元

附註：

- (1) 根據中旅海泉灣風景(成都)置業有限公司提供的《不動產權證書》(川(2022)金堂縣不動產權第0014253號)，估物業所在項目土地證載權利人為中旅海泉灣風景(成都)置業有限公司，土地權利類型為國有建設用地使用權，權利性質為出讓，用途為城鎮住宅用地、商業用地，土地面積為67,563.72平方米，住宅用途土地使用終止日期為2090年6月21日，商業用途土地使用終止日期為2060年6月21日。
- (2) 本次估值採用的方法為市場法，估值內涵為估物業在現狀條件下的市場價值。
- (3) 本次選取的土地可比實例一成交樓面單價為1,280元/平方米，成交日期為2024年12月17日；可比實例二成交樓面單價為1,280元/平方米，成交日期為2024年12月17日；可比實例三成交樓面單價為1,313元/平方米，成交日期為2023年7月2日。
- (4) 我們已獲得貴公司中國境內法律顧問北京市競天公誠律師事務所出具的《關於港中旅(珠海)海泉灣有限公司等在中國境內擁有物業的中國法律意見書》，其載有(其中包括)以下內容：
 - ① 2022年7月18日，金堂縣規劃和自然資源局向成都金堂核發了《不動產權證書》(川(2022)金堂縣不動產權第0014253號)，坐落於金堂縣官倉街道白馬泉村，權利類型為國有建設用地使用權，權利性質為出讓，用途為商業用地、城鎮住宅用地，宗地面積67,563.72平方米，商業用地的使用期限自2020年6月22日起至2060年6月21日、城鎮住宅用地的使用期限自2020年6月22日起至2090年6月21日；

② 根據公司確認，上述土地尚未進行建設。其中，《不動產權證書》(川(2022)金堂縣不動產權第0014254號)所對應地塊收到金堂縣規劃和自然資源局於2025年3月11日下發的《閒置土地調查通知書》(金堂規自資調[2025]01號)，認為宗地存在超過規定期限未動工開發建設的情況，涉嫌構成閒置土地，因此要求公司提供相關調查材料。截至目前，公司確認，上述地塊未被認定為閒置土地。

③ 根據《閒置土地處置辦法》第十四條規定，未動工開發滿兩年的，由市、縣國土資源主管部門按照《中華人民共和國土地管理法》第三十七條和《中華人民共和國城市房地產管理法》第二十六條的規定，報經有批准權的人民政府批准後，向國有建設用地使用權人下達《收回國有建設用地使用權決定書》，無償收回國有建設用地使用權。閒置土地設有抵押權的，同時抄送相關土地抵押權人。

據此，境內律師認為上述土地均存在被認定為閒置土地的風險，如被認定為閒置土地，則可能面臨被無償收回國有建設用地使用權的風險基於上述情況；截至目前，基於上述情況，在上述土地被認定為閒置土地前，成都金堂依法擁有上述不動產權證書所載的土地使用權，有權依法佔有、使用、收益、處分該等土地使用權。

(5) 根據境內律師意見及中旅海泉灣風景(成都)置業有限公司提供的資料，權益狀況以及主要批文及許可證的授出情況如下：

① 對應土地的《不動產權證書》 有

② 對應土地的主要批文及許可證 無

(6) 該物業由平元帥先生(中國註冊房地產估價師)於2025年9月10日視察。

估值證書

於二零二五年

八月三十一日

物業	概況及年期	佔用詳情	現況下的市場價值
3. 位於成都市金堂縣官倉街道白馬泉村的住宅用地	該物業為一宗面積為66,774.54平方米的土地使用權。 該物業為中旅海泉灣風景(成都)置業有限公司所屬的待開發土地。 該物業土地用途為城鎮住宅用地、商業用地，權利性質為出讓，土地使用權年期住宅用途終止於2090年6月21日，商業用途終止於2060年6月21日。	於估值日期，該物業暫未開發利用。	人民幣137,355,200.00元 貴公司應佔權益：100% 人民幣137,355,200.00元

附註：

- (1) 根據中旅海泉灣風景(成都)置業有限公司提供的《不動產權證書》(川(2022)金堂縣不動產權第0014254號)，估價物業所在項目土地證載權利人為中旅海泉灣風景(成都)置業有限公司，土地權利類型為國有建設用地使用權，權利性質為出讓，用途為城鎮住宅用地、商業用地，土地面積為66,774.54平方米，住宅用途土地使用終止日期為2090年6月21日，商業用途土地使用終止日期為2060年6月21日。
- (2) 本次估值採用的方法為市場法，估值內涵為估價物業在現狀條件下的市場價值。
- (3) 本次選取的土地可比實例一成交樓面單價為1,280元/平方米，成交日期為2024年12月17日；可比實例二成交樓面單價為1,280元/平方米，成交日期為2024年12月17日；可比實例三成交樓面單價為1,313元/平方米，成交日期為2023年7月2日。
- (4) 我們已獲得貴公司中國境內法律顧問北京市競天公誠律師事務所出具的《關於港中旅(珠海)海泉灣有限公司等在中國境內擁有物業的中國法律意見書》，其載有(其中包括)以下內容：
 - ① 2022年7月18日，金堂縣規劃和自然資源局向成都金堂核發了《不動產權證書》(川(2022)金堂縣不動產權第0014254號)，坐落於金堂縣官倉街道白馬泉村、柿子樹村，權利類型為國有建設用地使用權，權利性質為出讓，用途為商業用地、城鎮住宅用地，宗地面積66,774.54平方米，商業用地的使用期限自2020年6月22日起至2060年6月21日、城鎮住宅用地的使用期限自2020年6月22日起至2090年6月21日。
 - ② 根據公司確認，上述土地尚未進行建設。《不動產權證書》(川(2022)金堂縣不動產權第0014254號)所對應地塊收到金堂縣規劃和自然資源局於2025年3月11日下發的《閒置土地調查通知書》(金堂規自資調[2025]01號)，認為宗地存在超過規定期限未動工開發建設的

情況，涉嫌構成閒置土地，因此要求公司提供相關調查材料。截至目前，公司確認，上述地塊未被認定為閒置土地。

- ③ 根據《閒置土地處置辦法》第十四條規定，未動工開發滿兩年的，由市、縣國土資源主管部門按照《中華人民共和國土地管理法》第三十七條和《中華人民共和國城市房地產管理法》第二十六條的規定，報經有批准權的人民政府批准後，向國有建設用地使用權人下達《收回國有建設用地使用權決定書》，無償收回國有建設用地使用權。閒置土地設有抵押權的，同時抄送相關土地抵押權人。

據此，境內律師認為上述土地存在被認定為閒置土地的風險，如被認定為閒置土地，則可能面臨被無償收回國有建設用地使用權的風險基於上述情況；截至目前，基於上述情況，在上述土地被認定為閒置土地前，成都金堂依法擁有上述不動產權證書所載的土地使用權，有權依法佔有、使用、收益、處分該等土地使用權。

- (5) 根據境內律師意見及中旅海泉灣風景(成都)置業有限公司提供的資料，權益狀況以及主要批文及許可證的授出情況如下：

- | | |
|-----------------|---|
| ① 對應土地的《不動產權證書》 | 有 |
| ② 對應土地的主要批文及許可證 | 無 |

- (6) 該物業由平元帥先生(中國註冊房地產估價師)於2025年9月10日視察。

估值證書

四、中旅(咸陽)海泉灣有限公司於中國持有或租用的物業

第一類：中旅(咸陽)海泉灣有限公司於中國持作出售的物業

			於二零二五年 八月三十一日 現況下的市場價值
物業	概況及年期	佔用詳情	
1. 位於陝西省咸陽市秦都區世紀大道「中旅海泉灣」地下車位	該物業位於陝西省咸陽市秦都區世紀大道「中旅海泉灣」地下；「中旅海泉灣」項目由住宅、酒店、溫泉中心等配套用房及設施組成，該項目整體興建於一宗土地面積為46,388平方米及一宗土地面積為20,328.8平方米的土地使用權之上。	於估值日期，估值物業作為中旅(咸陽)海泉灣有限公司持作出售，現狀空置。	人民幣25,132,100.00元 貴公司應佔權益89.14% 人民幣22,402,754.00元
	本次估值物業為337個地下車位，其中使用權車位295個，人防車位42個，車位類型包含微型車位、標準車位、充電車位、子母車位等，位於地下1層及2層。該類物業於2021年竣工。 於估值日期，該物業均尚未取得《不動產權證書》。		

附註：

- (1) 根據中旅(咸陽)海泉灣有限公司提供的《建設用地規劃許可證》(2006征61號)、《建築工程施工許可證》(編號：610401201909260201)、《建築工程規劃許可證》(建字第610400201900054號)

等資料，估值的物業的立項主體為中旅(咸陽)海泉灣有限公司(曾用名中旅(咸陽)海泉灣有限公司)；另根據中旅(咸陽)海泉灣有限公司提供的《申報表》等資料，納入本次估值範圍的是該項目中的共337個未出售的地下車位，其中包含42個人防車位。

- (2) 於估值日期，該物業均尚未取得《不動產權證書》。
- (3) 我們已獲得貴公司中國境內法律顧問北京市競天公誠律師事務所出具的《關於港中旅(珠海)海泉灣有限公司等在中國境內擁有物業的中國法律意見書》，其載有(其中包括)以下內容：
- ① 2014年3月25日，咸陽市人民政府、咸陽市國土資源局向咸陽海泉灣核發了《國有土地使用證》(咸國用(2014)第042號)，座落：咸陽市秦都區世紀大道，用途：商業、住宅，使用權類型：出讓，使用權面積：20,328.8平方米，終止日期：商業2046年8月，住宅2076年8月。
 - ② 2014年5月8日，咸陽市人民政府、咸陽市國土資源局向咸陽海泉灣核發了《國有土地使用證》(咸國用(2014)第085號)，座落：市世紀大道中段，地號：X16-(3)-611，用途：住宅、商業、辦公，使用權類型：出讓，使用權面積：46,388平方米，終止日期：住宅2076年3月，商業2046年3月，辦公2056年3月。
 - ③ 2019年6月13日，咸陽市秦都區發展和改革局向咸陽海泉灣作出了《關於中旅(咸陽)海泉灣有限公司中旅·海泉灣公館地產開發建設項目備案的通知》(咸秦發改[2019]189號)，同意中旅·海泉灣公館項目的備案。
 - ④ 2019年8月20日咸陽海泉灣就「中旅·海泉灣公館」項目取得了咸陽市自然資源局核發的《建設工程規劃許可證》(建字第61040020190054號)。
 - ⑤ 2019年9月26日咸陽海泉灣就「中旅·海泉灣公館」項目取得了咸陽市住房和城鄉建設局核發的《建築工程施工許可證》。
 - ⑥ 2022年4月25日及2023年12月13日咸陽海泉灣向咸陽市行政審批服務局就「中旅·海泉灣公館」項目辦理了項目地上8棟住宅、辦公樓A、辦公樓B及地下車庫的建設工程竣工驗收備案登記。
 - ⑦ 2023年7月25日就人防工程使用事項取得咸陽市人民防空辦公室同意備案。

據此境內律師認為人防車位，咸陽海泉灣依法享有使用、收益的權利。非人防車位為咸陽海泉灣在合法取得的土地上，依法辦理相應的規劃、施工等許可文件建設並通過竣工驗收的物業，根據《中華人民共和國民法典》第二百三十一條的規定：「因合法建造、拆除房屋等事實行為設立或者消滅物權的，自事實行為成就時發生效力」，因此，咸陽海泉灣對上述地下車庫依法享有佔有、使用、收益及處分的權利。

- (4) 根據境內律師意見及中旅(咸陽)海泉灣有限公司提供的資料，權益狀況以及主要批文及許可證的授出情況如下：
- | | |
|-------------------|---|
| ① 對應項目用地的《不動產權證書》 | 有 |
| ② 房屋建設對應的主要批文及許可證 | 有 |
| ③ 房屋所有權證 | 無 |
- (5) 該物業由劉洪帥先生(中國註冊房地產估價師)於2025年9月8日視察。

估值證書

第二類：中旅(咸陽)海泉灣有限公司於中國持作投資的物業

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零二五年 八月三十一日 現況下的市場價值
1. 位於陝西省咸陽市秦都區世紀大道海泉灣國際大酒店、溫泉中心及2棟配套用房	該物業位於陝西省咸陽市秦都區世紀大道「中旅海泉灣」；包含海泉灣國際大酒店、溫泉中心及2棟配套用房。 海泉灣國際大酒店興建於一宗土地面積為20,328.8平方米的土地使用權之上。該物業房屋於2011年竣工，樓宇總層數為地上10層，地下1層，樓宇總建築面積為26,791.21平方米。該物業對應的《不動產權證書》土地證載用途為住宅用地，但根據該物業原始的《國有土地使用證》，其土地證載用途為商業、住宅用地；該物業實際用途為酒店，其對應分攤的土地用途應為商服用地，故結合該物業原始的《國有土地使用證》的證載信息確定其土地用途為商服用地，其土地使用權年期終止於2046年8月。	於估值日期，估值物業作為中旅(咸陽)海泉灣有限公司持有並對外經營，部分區域存在租賃情況。	人民幣229,319,828.00元 貴公司應佔權益：89.14% 人民幣204,415,695.00元

於二零二五年

八月三十一日

現況下的市場價值

物業

概況及年期

估用詳情

溫泉中心興建於一宗土地面積為46,388平方米的土地使用權之上。該物業房屋於2011年竣工，樓宇總層數為地上7層，地下1層，樓宇總建築面積為43,155.17平方米。該物業土地用途為商服用地，其土地使用權年期終止於2046年3月1日。

配套辦公用房包含2棟辦公樓，主要用作人員辦公及宿舍，該物業房屋均於2008年竣工，樓宇總層數均為地上2層，每棟樓宇總建築面積為1,771平方米，共3,542平方米。

附註：

- (1) 根據中旅(咸陽)海泉灣有限公司所提供的《不動產權證書》(陝(2023)咸陽市不動產權第0021948號)，該物業中的海泉灣國際大酒店證載共有宗地面積為46,388平方米，權利人為中旅(咸陽)海泉灣有限公司，土地證載用途為住宅用地，物業房屋用途為商業服務。但根據該物業原始的《國有土地使用證》(咸國用(2014)第042號)，其土地共有宗地面積為20,328.8平方米，土地證載用途為商業、住宅用地；該物業實際用途為酒店，其對應分攤的土地用途應為商服用地，故結合該物業原始的《國有土地使用權證》的證載信息確定其土地用途為商服用地，其土地使用權終止日期為2046年8月。
- (2) 根據中旅(咸陽)海泉灣有限公司所提供的《不動產權證書》(陝(2024)咸陽市不動產權第0027845號)，證載共有宗地面積為46,388平方米，土地權利人為中旅(咸陽)海泉灣有限公司，土地用途為商服用地，土地使用權終止日期為2046年3月1日，物業房屋用途為商業服務。
- (3) 根據中旅(咸陽)海泉灣有限公司提供的《建設用地規劃許可證》(2006征61號)、《建築工程施工許可證》(編號：610401201909260201)、《建築工程規劃許可證》(建字第610400201900054號)等資料，該物業的立項主體為中旅(咸陽)海泉灣有限公司(曾用名中旅(咸陽)海泉灣有限公司)；另根據中旅(咸陽)海泉灣有限公司提供的《申報表》等資料，納入本次估值範圍的是該項目中的2棟辦公樓，尚未辦理不動產權證書。

- (4) 本次估值採用的方法為收益法，估值內涵為估價物業在現狀條件下的市場價值。
- ① 本次估值假設首年(2026年)平均房價為235元/間/天，平均入住率為48%，客房收入約為9,255,400元；以歷史經營數據作為參考，假設溫泉門票平均110元/人，年購票人數280,000人，溫泉門票收入約為30,800,000元；餐飲等其他收入約為33,207,600元，首年運營成本約為44,688,700元。
 - ② 該估價物業於2025年8月重裝開業，假設2027-2029年房價年增長率為5%、入住率每年增長4%，2030年-2034年房價年增長率為4%、入住率每年增長3%(2034年4%)，後續房價年增長率為年2%、入住率75%保持穩定。參考中國文化旅遊部公佈的國內旅行人次增長數據，假設溫泉門票票價2027-2029年增長率為5%，2030-2034年增長率為4%，2035年-2040年增長率為2%，2041年及以後保持穩定不變；2027-2031年客流量增長率為6%，2032-2034年客流量增長率為5%，2035年客流量增長率為2%，2036年客流量增長率為1%，2037年及以後客流量保持穩定不變。
 - ③ 本次估值選取可比酒店為樂湯泉溫泉酒店(客房均價200-300元)、藍波灣溫泉酒店(客房均價200-300元)、三原秦原溫泉酒店(客房均價200-300元)，估價對象所在區域類似酒店平均入住率45%-55%。
 - ④ 本次估值假設估價對象收益期20.42年(依據土地使用權終止日期確定)。
 - ⑤ 本次估值採用累加法確定的折現率為6.5%。
- (5) 我們已獲得貴公司中國境內法律顧問北京市競天公誠律師事務所出具的《關於港中旅(珠海)海泉灣有限公司等在中國境內擁有物業的中國法律意見書》，其載有(其中包括)以下內容：
- ① 2023年6月25日，咸陽市不動產登記局向咸陽海泉灣核發了《不動產權證書》(陝(2023)咸陽市不動產權第0021948號)，坐落於秦都區世紀大道海泉灣國際大酒店-1-10層，權利類型為國有建設用地使用權/房屋所有權，權利性質為出讓/其他，用途為住宅用地/商業服務，宗地面積46,388.00平方米，房屋建築面積26,791.21平方米，國有建設用地使用權2006年3月1日起至2076年3月1日止。根據咸陽海泉灣公司說明，證載共有宗地面積46,388.00平方米有誤，實際應為20,328.8平方米。證載使用期限國有建設用地使用權2006年03月01日起至2076年03月01日止有瑕疵，實際應將商業、住宅兩種用途分開填寫，即商業：國有建設用地使用權2006年08月起至2046年08月止、住宅：國有建設用地使用權2006年08月起至2076年08月止。截至目前，咸陽海泉灣尚未更換該等證書。
- 據此境內律師認為就《不動產權證書》(陝(2023)咸陽市不動產權第0021948號)所載的土地使用權及房屋所有權，其相關權屬待咸陽海泉灣向不動產登記機關申請更正登記後方可確認。
- ② 2024年7月4日，咸陽市不動產登記局向咸陽海泉灣核發了《不動產權證書》(陝(2024)咸陽市不動產權第0027845號)，坐落於秦都區世紀大道東段北側溫泉中心2號樓F1-7層，權利類型為國有建設用地使用權/房屋所有權，權利性質為出讓/市場化商品房，用途為商

服用地／商業服務，宗地面積46,388.00平方米，房屋建築面積43,155.17平方米，國有建設用地使用權2006年3月1日起至2046年3月1日止。

據此境內律師認為咸陽海泉灣依法擁有上述不動產權證(陝(2024)咸陽市不動產權第0027845號)所載的土地使用權及房屋所有權。

- ③ 根據《不動產權證書》(陝(2024)咸陽市不動產權第0027845號)及咸陽海泉灣與上市公司簽署的《抵押合同》，咸陽海泉灣以其位於陝西省咸陽市秦都區世紀大道東段北側溫泉中心2號樓8層1號、房屋建築面積為43,155.17平方米的不動產權設定抵押，用於擔保其與上市公司、港中旅(深圳)旅遊管理有限公司簽署的《股東借款協議》項下的主債權3,000萬元。上述抵押已於2024年7月4日辦理抵押登記。

境內律師認為根據《中華人民共和國民法典》以及有關抵押合同的規定，抵押期間內，如咸陽海泉灣對上述抵押物進行出售、轉讓、出租或抵押，需事先取得抵押權人同意。

- ④ 2019年6月13日，咸陽市秦都區發展和改革局向咸陽海泉灣作出了《關於中旅(咸陽)海泉灣有限公司中旅·海泉灣公館地產開發建設項目備案的通知》(咸秦發改[2019]189號)，同意中旅·海泉灣公館項目的備案。
- ⑤ 2019年8月20日咸陽海泉灣就「中旅·海泉灣公館」項目取得了咸陽市自然資源局核發的《建設工程規劃許可證》(建字第61040020190054號)。
- ⑥ 2019年9月26日咸陽海泉灣就「中旅·海泉灣公館」項目取得了咸陽市住房和城鄉建設局核發的《建築工程施工許可證》。
- ⑦ 2022年4月25日及2023年12月13日咸陽海泉灣向咸陽市行政審批服務局就「中旅·海泉灣公館」項目辦理了項目地上8棟住宅、辦公樓A、辦公樓B及地下車庫的建設工程竣工驗收備案登記。

據此境內律師認為就「中旅·海泉灣公館」項目辦公樓A、辦公樓B，如咸陽海泉灣按相關法律法規的規定遞交符合條件的申請材料，申請辦理相關房屋的不動產權證應沒有實質法律障礙，咸陽海泉灣在未取得相關房屋的不動產權證的情況下使用相關房屋不違反中國強制性法律規定。根據《建設工程質量管理條例》第五十八條規定，建設單位未組織竣工驗收，擅自交付使用的應責令改正，處工程合同價款2%以上4%以下的罰款，造成損失的，依法承擔賠償責任。歷史上，咸陽海泉灣存在未取得竣工驗收即投入使用而被主管部門責令改正、罰款的風險。

- (6) 根據境內律師意見及中旅(咸陽)海泉灣有限公司提供的資料，權益狀況以及主要批文及許可證的授出情況如下：

- | | |
|-------------------|---|
| ① 對應土地的《不動產權證書》 | 有 |
| ② 房屋建設對應的主要批文及許可證 | 有 |

③ 房屋所有權證

上述物業僅辦公樓A、辦公樓B尚未辦理

(7) 該物業由劉洪帥先生(中國註冊房地產估價師)於2025年9月8日視察。

估值證書

五、港中旅(珠海)海泉灣有限公司於中國持有或租用的物業

第一類：港中旅(珠海)海泉灣有限公司於中國持作出售物業

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零二五年 八月三十一日 現況下的市場價值
1. 位於珠海市金灣區平沙鎮溫泉大道南側「時光序花園」內物業	該物業位於珠海市金灣區平沙鎮溫泉大道南側。 該物業為企業開發的房地產項目，目前處於尾盤銷售的階段，剩餘69套住宅，建築面積合計為9,859.39平方米。物業類型分為高層和合院，其中37套高層已簽訂銷售合同，建築面積合計為3,284.99平方米，銷售金額為38,660,475元；28套合院已簽訂銷售合同，建築面積合計為5,662.87平方米，銷售金額為75,805,903元；4套合院未售，建築面積合計為911.53平方米。 該物業房屋於2021年竣工，建築結構為鋼筋混凝土結構，該物業所在項目興建於三宗土地上，對應不動產權證書編號分別為(粵(2019)珠海市不動產權第0065726號、第0065743號、第0065756號)，土地用途均為城鎮住宅用地、零售商業用地，其中城鎮住宅用地土地使用期限為2014年4月16日至2084年4月15日。	於估值日期，該物業由港中旅(珠海)海泉灣有限公司持作出售，現狀為空置。	人民幣113,615,118.00元 貴公司應佔權益：100% 人民幣113,615,118.00元

附註：

- (1) 根據港中旅(珠海)海泉灣有限公司提供的《不動產權證書》(粵(2019)珠海市不動產權第0065726號、第0065743號、第0065756號)，估值物業所在項目土地證載權利人均為港中旅(珠海)海泉灣有限公司，土地權利類型均為國有建設用地使用權，權利性質均為出讓，用途均為城鎮住宅用地、零售商業用地，土地面積分別為6,723.23平方米、9,275.47平方米、101,879.99平方米，其中城鎮住宅用地土地使用期限為2014年4月16日至2084年4月15日。
- (2) 根據港中旅(珠海)海泉灣有限公司提供的《建設工程規劃許可證》(建字第(高欄港)2019-053號、建字第(高欄)2020-082號)、《建築工程施工許可證》(編號：440409201910120101、編號：440409202011230101)、《建築用地規劃許可證》(地字第(高欄港)2014-037)、《建設用地批准書》(珠海市(縣)(高欄港)珠自然用字第2019-011號)、《廣東省珠海市商品房預售許可證》(編號GLS2019021號)等資料，估值物業的立項主體為港中旅(珠海)海泉灣有限公司；另根據港中旅(珠海)海泉灣有限公司提供的《商品房地產權權屬證明書》(珠房地權屬字第：202200031)、《珠海市不動產測繪報告》(編號：20213195、聯合測繪項目編號：ZHCH07202110005)等資料，納入本次估值範圍的是該項目中的可售物業，目前住宅房屋69套未單獨辦理獨立產權，房屋總建築面積為9,859.39平方米，用途為住宅。
- (3) 本次估值採用的方法為市場法，估值內涵為估值物業在現狀條件下的市場價值。
- (4) 本次估值選取可比實例均為本小區近期實際成交案例，其中高層的可比實例一含稅銷售單價為5,834元/平方米、可比實例二含稅銷售單價為5,834元/平方米，可比實例三含稅銷售單價為5,918元/平方米；其中合院的可比實例一含稅銷售單價為10,544元/平方米、可比實例二含稅銷售單價為10,753元/平方米，可比實例三含稅銷售單價為11,345元/平方米。
- (5) 我們已獲得貴公司中國境內法律顧問北京市競天公誠律師事務所出具的《關於港中旅(珠海)海泉灣有限公司等在中國境內擁有物業的中國法律意見書》，其載有(其中包括)以下內容：
 - ① 2019年3月6日，高欄港經濟區發展和改革局向珠海海泉灣下發了《廣東省企業投資項目備案證》(項目代碼：2019-440404-70-03-010066)，同意位於珠海市高欄港經濟區珠海海泉灣度假區的海泉灣時光序花園項目的備案。該項目為房地產項目，建設內容包括住宅、商業，建築總面積約17萬平方米。項目建設期為2019年6月1日至2022年5月30日。
 - ② 2021年1月15日，珠海海泉灣備案《建設項目環境影響登記表》，時光序花園項目位於廣東省珠海市高欄港經濟區海泉灣度假區；本項目為房地產開發，總用地面積117,878.69平方米，總基底面積25,363.99平方米，總建築面積187,096.92平方米。其中地上128,059.12平方米，地下59,037.8平方米。建築層數：地上住宅2-11層；配套用房1層；地下室車庫1層及局部夾層，局部夾層為低層住宅儲蓄室。

- ③ 珠海海泉灣就時光序花園項目取得了珠海市自然資源局核發的下列《建設工程規劃許可證》：

日期	建設工程項目	工程地點	編號	建築面積 (平方米)
2019.09.25	時光序花園(一期)	珠海市平沙鎮溫泉大道南側	建字第(高欄港)2019-53號	120,682.02
2020.11.13	時光序花園(二期)	珠海市平沙鎮海泉灣路西南側	建字第(高欄港)2020-082號	66,453.7

- ④ 珠海海泉灣就時光序花園項目取得了珠海市經濟技術開發區(高欄港經濟區)管理委員會規劃建設環保局核發的下列《建築工程施工許可證》：

日期	工程名稱	建設地址	編號	發證機關	建設規模 (平方米)	開工日期	竣工日期
2019.10.12	時光序花園(一期)	珠海市平沙鎮溫泉大道南側	440409201910120101	珠海市經濟技術開發區(高欄港經濟區)管理委員會規劃建設環保局	120,682.02	2019.12.12	2021.11.04、 2021.09.18
2020.11.23	時光序花園(二期)	珠海市平沙鎮海泉灣路西南側	440409202011230101	珠海市金灣區住房和城鄉建設局	66,453.7	2020.02.08	2021.11.19

- ⑤ 珠海海泉灣向珠海市金灣區住房和城鄉建設局就時光序花園項目部分商品房辦理了如下建設工程竣工驗收備案登記：

頒證日期	建築項目名稱	建設位置	建築面積 (平方米)	備案機關
2021.11.17	時光序花園(一期) -1#/10#-12#/14#- 20/23#-27#/53#-1 北區地下室/55# 配電房一/57# 配電房三/58# 垃圾房/59# 門衛一/62#樓梯間	珠海市高欄港經濟區平沙鎮溫泉大道南側	120,673.7	珠海市金灣區住房和城鄉建設局

頒證日期	建築項目名稱	建設位置	建築面積 (平方米)	備案機關
2021.09.29	時光序花園(一期) 28#-30#/35#-38#/44#- 52#/54-1南區地下室	珠海市高欄港經濟 區平沙鎮溫泉大道 南側	39,336.87	珠海市金灣區 住房和城鄉建 設局
2021.11.19	時光序花園(二期)	珠海市高欄港經濟 區平沙鎮溫泉大道 南側	66,453.7	珠海市金灣區 住房和城鄉建 設局
⑥ 根據珠海市住房和城鄉規劃建設局於2014年6月16日向珠海海泉灣核發的《建設用地規劃許可證》(編號:地字第(高欄港)2014-037號),用地位置:珠海市平沙鎮溫泉大道南側,用地面積:117,878.69平方米,其中B1地塊面積101,879.99平方米、B2地塊面積9,275.47平方米、B3地塊面積6,723.23平方米。				
⑦ 根據珠海市國土資源局與珠海海泉灣於2013年10月14日簽署的《珠海市國有建設用地使用權出讓合同》(合同編號:440401-2013-000028號),珠海市國土資源局向珠海海泉灣出讓位於珠海市平沙鎮溫泉大道南側的宗地編號為珠國土儲2013-16的土地使用權,宗地總面積117,878.69平方米,用途為住宅、商業,出讓年限為住宅70年、商業40年,出讓金為人民幣119,057,480元。根據合同約定,珠海海泉灣應於合同簽訂之日起1年內,即2014年10月14日之前開工,在合同簽訂之日起3年6個月內,即2017年4月14日之前竣工。根據公司提供的支付憑證,該筆出讓金已全部付清。				
⑧ 2019年7月11日,珠海市國土資源局向珠海海泉灣核發了《不動產權證書》(粵(2019)珠海市不動產權第0065726號),坐落於珠海市平沙鎮溫泉大道南側B3地塊,權利類型為國有土地建設使用權,權利性質為出讓,用途為城鎮住宅用地、批發零售用地,宗地面積6,723.23平方米,城鎮住宅土地使用期限自2014年4月16日至2084年4月15日止、批發零售土地使用期限自2014年4月16日至2054年4月15日止。根據合同約定,珠海海泉灣應於合同簽訂之日起1年內,即2014年10月14日之前開工,在合同簽訂之日起3年6個月內,即2017年4月14日之前竣工。根據公司說明,已按時竣工。				
⑨ 2019年7月11日,珠海市國土資源局向珠海海泉灣核發了《不動產權證書》(粵(2019)珠海市不動產權第0065743號),坐落於珠海市平沙鎮溫泉大道南側B2地塊,權利類型為國有土地建設使用權,權利性質為出讓,用途為城鎮住宅用地、批發零售用地,宗地面積				

9,275.47平方米，城鎮住宅土地使用期限自2014年4月16日至2084年4月15日止、批發零售用地使用期限自2014年4月16日至2054年4月15日止。根據合同約定，珠海海泉灣應於合同簽訂之日起1年內，即2014年10月14日之前開工，在合同簽訂之日起3年6個月內，即2017年4月14日之前竣工。根據公司說明，已按時竣工。

- ⑩ 2019年7月11日，珠海市國土資源局向珠海海泉灣核發了《不動產權證書》(粵(2019)珠海市不動產權第0065755號)，坐落於珠海市平沙鎮溫泉大道南側B1地塊，權利類型為國有土地建設使用權，權利性質為出讓，用途為城鎮住宅用地、批發零售用地，宗地面積101,879.99平方米，城鎮住宅土地使用期限自2014年4月16日至2084年4月15日止、批發零售用地使用期限自2014年4月16日至2054年4月15日止。根據合同約定，珠海海泉灣應於合同簽訂之日起1年內，即2014年10月14日之前開工，在合同簽訂之日起3年6個月內，即2017年4月14日之前竣工。根據公司說明，已按時竣工。

- ⑪ 2022年4月2日，珠海市不動產登記中心向珠海海泉灣核發了《商品房地產權權屬證明書》(珠房地權屬字第：202200031)，坐落於平沙鎮海泉灣路701號，權利類型為國有土地建設使用權，權利性質為出讓，用途為二類居住用地，宗地面積117,878.69平方米，房屋建築面積未載明，城鎮住宅土地使用期限自2014年4月16日至2084年4月15日止。該權屬證明書確權「時光序花園」1棟至52棟、55棟配電房、56棟配電房二、57棟配電房三、59棟門衛一、60棟樓梯間、61棟樓梯間、62棟樓梯間、南區地下室、北區地下室；且該證在可售房全部辦理《不動產權證》後失效。

- ⑫ 珠海海泉灣已就時光序花園項目取得了如下房屋預售許可：

根據珠海市高欄港經濟區規劃建設環保局於2019年11月29日核發的《廣東省珠海市商品房預售許可證》(編號：GLS2019021號)，項目名稱為時光序花園(一期)，批准公開預售房屋棟號／報建層數／已建層數：12棟／報建11層／已建9層，13棟／報建11層／已建9層，14棟／報建11層／已建9層，15棟／報建11層／已建9層，可預售建築面積：13,559.29平方米，用途：住宅。房地產權證號：粵(2019)珠海市不動產權第0065755號，不可預售房號為15棟802房。

根據珠海市高欄港經濟區規劃建設環保局於2019年12月18日核發的《廣東省珠海市商品房預售許可證》(編號：GLS2019022號)，項目名稱為時光序花園(一期)，批准公開預售房屋棟號／報建層數／已建層數：11棟／報建11層／已建9層，16棟／報建11層／已建9層，26棟／報建9層／已建6層，28-31棟／報建3層／已建3層，38棟／報建3層／已建3層，可預售建築面積：22,248.24平方米，用途：住宅。房地產權證號：粵(2019)珠海市不動產權第0065755號，不可預售房號為11棟2單元202房、204房，有效期至2022年2月17日。

根據珠海市高欄港經濟區規劃建設環保局於2020年4月30日核發的《廣東省珠海市商品房預售許可證》(編號：GLS20200007號)，項目名稱為時光序花園(一期)，批准公開預售房屋棟號／報建層數／已建層數：25棟／報建8層／已建6層，可預售建築面積：1,759.38平方米，用途：住宅。房地產權證號：粵(2019)珠海市不動產權第0065755號，有效期至2022年4月29日。

根據珠海市住房和城鄉建設局於2020年6月19日核發的《廣東省珠海市商品房預售許可證》(編號:GLS20200009號),項目名稱為時光序花園(一期),批准公開預售房屋棟號/報建層數/已建層數:8棟/報建10層/已建7層,10棟/報建11層/已建7層,24棟/報建8層/已建6層,32-33棟/報建3層/已建3層,可預售建築面積:10,085.26平方米,用途:住宅。房地產權證號:粵(2019)珠海市不動產權第0065755號,有效期至2022年6月18日。

根據珠海市住房和城鄉建設局於2020年8月21日核發的《廣東省珠海市商品房預售許可證》(編號:GLS20200017號),項目名稱為時光序花園(一期),批准公開預售房屋棟號/報建層數/已建層數:8棟/報建10層/已建7層,10棟/報建11層/已建7層,24棟/報建8層/已建6層,32-33棟/報建3層/已建3層,可預售建築面積:13,759.66平方米,用途:住宅。房地產權證號:粵(2019)珠海市不動產權第0065755號,有效期至2022年8月20日。

根據珠海市住房和城鄉建設局於2020年10月28日核發的《廣東省珠海市商品房預售許可證》(編號:GLS20200027號),項目名稱為時光序花園(一期),批准公開預售房屋棟號/報建層數/已建層數:1棟、18棟/報建9層/已建6層,36、37、44、45、46、49、50棟/報建3層/已建3層,可預售建築面積:17,855.17平方米,用途:住宅。房地產權證號:粵(2019)珠海市不動產權第0065755號,有效期至2022年10月27日。

根據珠海市住房和城鄉建設局於2020年12月18日核發的《廣東省珠海市商品房預售許可證》(編號:GLS20200034號),項目名稱為時光序花園(二期),批准公開預售房屋棟號/報建層數/已建層數:3棟/報建11層/已建8層,4棟/報建11層/已建8層,5棟/報建11層/已建8層,20棟/報建11層/已建8層,22-23棟/報建9層/已建3層,27棟/報建8層/已建6層,可預售建築面積:23,362.38平方米,用途:住宅。房地產權證號:粵(2020)珠海市不動產權第0091018號,有效期至2022年12月17日。

根據珠海市金灣區住房和城鄉建設局於2021年5月21日核發的《廣東省珠海市商品房預售許可證》(編號:GLS20210019號),項目名稱為時光序花園(二期),批准公開預售房屋棟號/報建層數/已建層數:2、6、9棟/報建11層/已建8層,21棟/報建8層/已建6層,可預售建築面積:17,163.32平方米,用途:住宅。房地產權證號:粵(2020)珠海市不動產權第0091018號,有效期至2024年5月21日。

- ⑬ 據此境內律師認為,珠海海泉灣有權按照上述《商品房預售證》規定的銷售範圍依法預售上述時光序花園項目尚未售出的商品房。
- (6) 根據港中旅(珠海)海泉灣有限公司提供資料,目前時光序花園項目尚未售出的商品房剩餘69套住宅,建築面積合計為9,859.39平方米。物業類型分為高層和合院,其中37套高層已簽訂銷售合同,建築面積合計為3,284.99平方米,銷售金額為38,660,475元;28套合院已簽訂銷售合同,建築面積合計為5,662.87平方米,銷售金額為75,805,903元;4套合院未售,建築面積合計為911.53平方米。

- (7) 根據境內律師意見及港中旅(珠海)海泉灣有限公司提供的資料，權益狀況以及主要批文及許可證的授出情況如下：
- | | |
|-------------------|---|
| ① 對應土地的《不動產權證書》 | 有 |
| ② 房屋建設對應的主要批文及許可證 | 有 |
| ③ 房屋所有權證 | 無 |
- (8) 該物業由李志偉先生(中國註冊房地產估價師)於2025年9月10日視察。

估值證書

於二零二五年

八月三十一日

現況下的市場價值

物業	概況及年期	估用詳情	
2. 位於珠海市平沙實驗小學東南側「海泉灣花園」內物業	該物業位於珠海市平沙實驗小學東南側。 該物業為企業開發的房地產項目，目前處於尾盤銷售的階段，剩餘1套住宅、1套商舖和133個車位。其中1套住宅已簽訂銷售合同，建築面積為77.92平方米，銷售金額為464,884元；其中1套商舖未售，建築面積為293.81平方米；車位分為產權車位和人防車位，產權車位合計90個、人防車位合計43個。 該物業房屋於2016年竣工，建築結構為鋼筋混凝土結構，該物業所在項目房地產權證編號為粵房地產權證珠字第0400005155號，土地用途為住宅用地、商業服務業，其中住宅用地土地使用期限為2007年1月17日至2077年1月17日；商業服務業土地使用期限為2007年1月17日至2047年1月17日。	於估值日期，該物業由港中旅(珠海)海泉灣有限公司持作出售，現狀為空置。	人民幣10,866,184.00元 貴公司應佔權益：100% 人民幣10,866,184.00元

附註：

- 根據港中旅(珠海)海泉灣有限公司提供的《房地產權證》(粵房地產權證珠字第0400005155號)，估值物業房地產權屬人為港中旅(珠海)海泉灣有限公司，土地性質為國有，權利性質為出讓，用途為住宅用地、商業服務業，土地面積為30,000平方米，其中住宅用地土地使用期限為2007年1月17日至2077年1月17日，商業服務業土地使用期限為2007年1月17日至2047年1月17日。
- 根據港中旅(珠海)海泉灣有限公司提供的《建設工程規劃許可證》(建字第(高欄港)2011-037號)、《建築工程施工許可證》(編號：440411201312040101)、《建築用地規劃許可證》(地字第(高欄港)2014-060)、《建設用地批准書》(珠海市(縣)(高欄港)珠國土用字第2014-043號)、《廣東省珠海市商品房預售許可證》(編號GLS2015016003號)等資料，估價物業的立項主體為港中

旅(珠海)海泉灣有限公司；另根據港中旅(珠海)海泉灣有限公司提供的《房地產權證》(粵房地產權證珠字第0400005155號)、《珠海市不動產測繪報告》(編號：2017003668、2017003670、20191249)等資料，納入本次估值範圍的是該項目中的可售物業，目前未單獨辦理獨立產權。

- (3) 本次估值採用的方法為市場法，估值內涵為估值物業在現狀條件下的市場價值。
- (4) 本次估值選取可比實例均為本小區及周邊近期實際成交案例，其中商舖的可比實例一含稅銷售單價為13,500元/平方米、可比實例二含稅銷售單價為13,500元/平方米，可比實例三含稅銷售單價為13,950元/平方米；其中產權車位的可比實例一含稅銷售單價為80,000元/個、可比實例二含稅銷售單價為80,000元/個，可比實例三含稅銷售單價為80,000元/個。
- (5) 我們已獲得貴公司中國境內法律顧問北京市競天公誠律師事務所出具的《關於港中旅(珠海)海泉灣有限公司等在中國境內擁有物業的中國法律意見書》，其載有(其中包括)以下內容：
- ① 2008年3月28日，珠海市對外貿易經濟合作局向珠海海泉灣下發了《關於核准港中旅(珠海)海洋溫泉有限公司建設項目的通知》(珠外經貿資[2008]259號)，同意公司關於建設公司職工家屬樓項目的備案。建設項目總投資1.1億元人民幣，建設項目總佔地面積30,000平方米，建設家屬樓8棟，建築面積60,000平方米，項目建設地址：珠海市金灣區平沙實驗小學東南側。
 - ② 2010年9月29日，珠海高欄港經濟區管理委員會環境保護局向珠海海泉灣下發了《關於海泉灣花園房地產建設項目環境影響報告的審批意見》，同意該項目的建設；海泉灣花園房地產建設項目選址於珠海市金灣區平沙實驗小學東南側，項目總投資1.1億元，其中環保投資120萬元，建設項目用地面積30,000平方米，總建築面積為86,396.3平方米，本建設項目共有住宅樓10棟，其中：高層(18層)4棟，多層(11層、8層)6棟，各樓層均設地下一層，商業區位於小區主入口左右兩邊，沿小區東側分佈，總建築面積3,000平方米，商業不設KTV、餐飲項目，本項目在小區內不設垃圾房。
 - ③ 珠海海泉灣就海泉灣花園項目取得了珠海市住房和城鄉規劃建設局核發的下列《建設工程規劃許可證》：

日期	建設工程項目	工程地點	編號	建築面積 (平方米)
2011.4.22	海泉灣花園	珠海市平沙鎮美平三街	建字第(高欄港) 2011-037號	75,328.52 (含地下室、架空)

- ④ 珠海海泉灣就海泉灣花園項目取得了珠海高欄港經濟區管理委員會建設局核發的下列《建築工程施工許可證》：

日期	工程名稱	建設地址	編號	發證機關	建設規模 (平方米)	開工日期	竣工日期
2013.12.9	海泉灣花園	珠海市平沙鎮美平三街	440411201312040101	珠海高欄港經濟區管理委員會建設局	75,328.52	2013.12.25	2016.5.23

- ⑤ 珠海海泉灣向珠海高欄港經濟區管理委員會建設局就海泉灣花園項目部分商品房辦理了如下建設工程竣工驗收備案登記：

頒證日期	建築項目名稱	建設位置	建築面積 (平方米)	備案機關
2017.5.26	海泉灣花園	珠海市平沙鎮美平三街	120,673.7	珠海高欄港經濟區管理委員會建設局

- ⑥ 根據珠海市住房和城鄉規劃建設局於2014年9月26日向珠海海泉灣核發的《建設用地規劃許可證》(編號：地字第(高欄港)2014-060號)，用地項目名稱：海泉灣花園，用地位置：珠海市平沙實驗小學東南側，用地面積：30,000平方米，用地性質為住宅、商業用地。本用地曾發《建設用地規劃許可證》(編號2007用地字(金灣)第024號2007.3.2)註銷作廢。
- ⑦ 根據珠海市國土資源局與珠海海泉灣於2006年10月20日簽署的《珠海市國有建設用地使用權出讓合同》(合同編號：440401-2006-000007號)，珠海市國土資源局向珠海海泉灣出讓位於珠海市平沙實驗小學東南側的宗地編號為珠國土儲2006-05的土地使用權，宗地總面積30,000平方米，用途為住宅、商業，出讓年限為住宅70年、商業40年，出讓金為人民幣18,000,000元。根據合同約定，珠海海泉灣應於合同簽訂之日起18個月內，即2008年4月21日之前動工建設。在合同簽訂之日起3年6個月內，即2010年4月21日之前竣工，並申請竣工驗收。根據公司提供的支付憑證，該筆出讓金已全部付清。
- ⑧ 2014年8月6日，珠海市房地產登記中心向珠海海泉灣核發了《房地產權證書》(粵房地權證珠字第0400005155號)，坐落於珠海市平沙實驗小學東南側，土地性質為國有，土地使用權取得方式為出讓，用途為住宅、商業服務業，自用面積30,000平方米，住宅用地的使用期限自2007年1月17日起至2077年1月17日、商業服務業用地的使用期限自2007年1月17日起至2047年1月17日。根據規劃設計條件規定和出讓合同書第15條約定，商業建築面積佔總建築面積5%。

- ⑨ 2019年2月18日，珠海市國土資源局向珠海海泉灣核發了《商品房地產權屬證明書》(珠房地權屬字第：201900008)，坐落於平沙鎮美平三街139號，權利類型為國有土地建設使用權，權利性質為出讓，用途為商住用地，共有用地面積30,000平方米，城鎮住宅用地使用期限自2007年1月17日至2077年1月16日止，零售商業用地使用期限為2007年1月17日至2047年1月16日止。該權屬證明書確權「海泉灣花園」地上1至10棟。物業管理用房位於5棟和8棟，公用設施屬業主共有；該證在可售房全部辦理《不動產權證》後失效；根據《市政府工作會議紀要》第206號文，本小區內住宅銷售對象為港中旅集團內部員工，產權在港中旅集團內部流轉，五年內不允許流向市場。

- ⑩ 珠海海泉灣已就海泉灣花園項目取得了如下房屋預售許可：

根據珠海高欄港經濟區管理委員會建設局於2016年1月29日核發的《廣東省珠海市商品房預售許可證》(編號：GLS2015016003號)，資質證書編號為粵(珠)房開證字第201405004號，項目名稱為海泉灣花園，項目坐落於珠海市平沙鎮美平三街139號，預售房屋棟號為1-10棟，已全部封頂，可預售建築面積：58,588.04平方米，用途：住宅、商業，有效期為2016年1月29日至2018年1月28日。根據《珠海市政府工作會議紀要》第206號規定，該項目住宅銷售對象為港中旅集團內部員工；不可預售房號為：5棟101、102、104、204；6棟2單元103、104、203、204、303、304、404；8棟2單元302、402；9棟3單元302、402；10棟2單元204、303、304、403、404。

- ⑪ 據此境內律師認為，珠海海泉灣有權按照上述《商品房預售證》規定的銷售範圍及銷售對象預售上述海泉灣花園項目尚未售出的商品房。

- ⑫ 根據公司說明，珠海海泉灣共有133個尚未完成出售的地下車位，其中包含43個人防車位，90個非人防車位。根據公司提供的資料，就該等人防車位，公司已於2017年5月25日取得珠海市人民防空辦公室的竣工驗收備案登記。根據《國家人民防空辦公室關於頒佈〈人民防空工程平時開發利用管理辦法〉的通知》的規定，使用單位必須持有《人民防空工程平時使用證》，方可使用人民防空工程。

截止目前，公司未提供使用登記文件。據此，境內律師認為就人防車位，珠海海泉灣尚未依法取得《人民防空工程平時使用證》，因此無法享有合法使用的權利。

就非人防車位，為珠海海泉灣在其合法取得的土地上，依法辦理相應的規劃、施工等許可文件建設並通過竣工驗收的物業，根據《中華人民共和國民法典》第二百三十一條的規定：「因合法建造、拆除房屋等事實行為設立或者消滅物權的，自事實行為成就時發生效力」，據此，境內律師認為珠海海泉灣對該車位依法享有佔有、使用、收益及處分的權利。

- (6) 根據港中旅(珠海)海泉灣有限公司提供資料，目前海泉灣花園項目尚未售出的商品房剩餘1套住宅、1套商舖和133個車位。其中1套住宅已簽訂銷售合同，建築面積為77.92平方米，銷售金額為464,884元；其中1套商舖未售，建築面積為293.81平方米；車位分為產權車位和人防車位，產權車位合計90個、人防車位合計43個。
- (7) 根據境內律師意見及港中旅(珠海)海泉灣有限公司提供的資料，權益狀況以及主要批文及許可證的授出情況如下：
- | | |
|-------------------|---|
| ① 對應土地的《不動產權證書》 | 有 |
| ② 房屋建設對應的主要批文及許可證 | 有 |
| ③ 房屋所有權證 | 無 |
- (8) 根據珠海海泉灣與中旅景區投資有限公司簽署的《主債權及不動產抵押擔保合同》，珠海海泉灣以136宗房地產(見如下不動產抵押權設立登記清單)設定抵押，用於擔保其與中旅景區投資有限公司簽署的《主債權及不動產抵押擔保合同》項下的主債權25億元。根據粵(2024)珠海市不動產證明第0072994號《不動產登記證明》，上述抵押已於2024年9月29日辦理抵押登記。根據公司說明這些被抵押的建築部分屬於《商品房地產權權屬證明書》(珠房地權屬字第：202200031)、《商品房地產權權屬證明書》(珠房地權屬字第：201900008)中的房屋、車位等。

序號	房地座落	他項權證類型	他項權證號	權證類型	權證號碼
1	平沙鎮美平三街139號9棟3單元302房	不動產抵押登記證明	20240072994-0095	不動產權證書	20240144653
2	平沙鎮美平三街139號地下室016車位	不動產抵押登記證明	20240072994-0096	不動產權證書	20240144702
3	平沙鎮美平三街139號地下室017車位	不動產抵押登記證明	20240072994-0097	不動產權證書	20240144701
4	平沙鎮美平三街139號地下室018車位	不動產抵押登記證明	20240072994-0098	不動產權證書	20240144700
5	平沙鎮美平三街139號地下室031車位	不動產抵押登記證明	20240072994-0099	不動產權證書	20240144690
6	平沙鎮美平三街139號地下室030車位	動產抵押登記證明	20240072994-0100	不動產權證書	20240144691
7	平沙鎮美平三街139號地下室027車位	不動產抵押登記證明	20240072994-0101	不動產權證書	20240144692
8	平沙鎮美平三街139號地下室026車位	不動產抵押登記證明	20240072994-0102	不動產權證書	20240144693
9	平沙鎮美平三街139號地下室024車位	不動產抵押登記證明	20240072994-0103	不動產權證書	20240144694
10	平沙鎮美平三街139號地下室023車位	不動產抵押登記證明	20240072994-0104	不動產權證書	20240144695
11	平沙鎮美平三街139號地下室035車位	不動產抵押登記證明	20240072994-0105	不動產權證書	20240144689

序號	房地座落	他項權證類型	他項權證號	權證類型	權證號碼
12	平沙鎮美平三街139號地下室139車位	不動產抵押登記證明	20240072994-0106	不動產權證書	20240144661
13	平沙鎮美平三街139號地下室164車位	不動產抵押登記證明	20240072994-0119	不動產權證書	20240144674
14	平沙鎮美平三街139號地下室163車位	不動產抵押登記證明	20240072994-0120	不動產權證書	20240144675
15	平沙鎮美平三街139號地下室161車位	不動產抵押登記證明	20240072994-0121	不動產權證書	20240144676
16	平沙鎮美平三街139號地下室160車位	不動產抵押登記證明	20240072994-0122	不動產權證書	20240144677
17	平沙鎮美平三街139號地下室159車位	不動產抵押登記證明	20240072994-0123	不動產權證書	20240144678
18	平沙鎮美平三街139號地下室157車位	不動產抵押登記證明	20240072994-0124	不動產權證書	20240144679
19	平沙鎮美平三街139號地下室155車位	不動產抵押登記證明	20240072994-0125	不動產權證書	20240144680
20	平沙鎮美平三街139號地下室214車位	不動產抵押登記證明	20240072994-0154	不動產權證書	20240144660
21	平沙鎮美平三街139號地下室225車位	不動產抵押登記證明	20240072994-0155	不動產權證書	20240144749
22	平沙鎮美平三街139號地下室223車位	不動產抵押登記證明	20240072994-0156	不動產權證書	20240144750

序號	房地座落	他項權證類型	他項權證號	權證類型	權證號碼
23	平沙鎮美平三街139號地下室222車位	不動產抵押登記證明	20240072994-0157	不動產權證書	20240144751
24	平沙鎮美平三街139號地下室221車位	不動產抵押登記證明	20240072994-0158	不動產權證書	20240144752
25	平沙鎮美平三街139號地下室231車位	不動產抵押登記證明	20240072994-0159	不動產權證書	20240144728
26	平沙鎮美平三街139號地下室229車位	不動產抵押登記證明	20240072994-0160	不動產權證書	20240144729
27	平沙鎮美平三街139號地下室132車位	不動產抵押登記證明	20240072994-0107	不動產權證書	20240144662
28	平沙鎮美平三街139號地下室129車位	不動產抵押登記證明	20240072994-0108	不動產權證書	20240144663
29	平沙鎮美平三街139號地下室126車位	不動產抵押登記證明	20240072994-0109	不動產權證書	20240144664
30	平沙鎮美平三街139號地下室124車位	不動產抵押登記證明	20240072994-0110	不動產權證書	20240144665
31	平沙鎮美平三街139號地下室154車位	不動產抵押登記證明	20240072994-0126	不動產權證書	20240144681
32	平沙鎮美平三街139號地下室153車位	不動產抵押登記證明	20240072994-0127	不動產權證書	20240144682
33	平沙鎮美平三街139號地下室152車位	不動產抵押登記證明	20240072994-0128	不動產權證書	20240144683

序號	房地座落	他項權證類型	他項權證號	權證類型	權證號碼
34	平沙鎮美平三街139號地下室151車位	不動產抵押登記證明	20240072994-0129	不動產權證書	20240144684
35	平沙鎮美平三街139號地下室149車位	不動產抵押登記證明	20240072994-0130	不動產權證書	20240144685
36	平沙鎮美平三街139號地下室144車位	不動產抵押登記證明	20240072994-0131	不動產權證書	20240144686
37	平沙鎮美平三街139號地下室143車位	不動產抵押登記證明	20240072994-0132	不動產權證書	20240144687
38	平沙鎮美平三街139號地下室120車位	不動產抵押登記證明	20240072994-0111	不動產權證書	20240144666
39	平沙鎮美平三街139號地下室038車位	不動產抵押登記證明	20240072994-0112	不動產權證書	20240144667
40	平沙鎮美平三街139號地下室037車位	不動產抵押登記證明	20240072994-0113	不動產權證書	20240144668
41	平沙鎮美平三街139號地下室172車位	不動產抵押登記證明	20240072994-0114	不動產權證書	20240144669
42	平沙鎮美平三街139號地下室170車位	不動產抵押登記證明	20240072994-0115	不動產權證書	20240144670
43	平沙鎮美平三街139號地下室226車位	不動產抵押登記證明	20240072994-0161	不動產權證書	20240144730
44	平沙鎮美平三街139號地下室234車位	不動產抵押登記證明	20240072994-0162	不動產權證書	20240144726

序號	房地座落	他項權證類型	他項權證號	權證類型	權證號碼
45	平沙鎮美平三街139號地下室236車位	不動產抵押登記證明	20240072994-0163	不動產權證書	20240144724
46	平沙鎮美平三街139號地下室241車位	不動產抵押登記證明	20240072994-0164	不動產權證書	20240144722
47	平沙鎮美平三街139號地下室242車位	不動產抵押登記證明	20240072994-0165	不動產權證書	20240144721
48	平沙鎮美平三街139號地下室244車位	不動產抵押登記證明	20240072994-0166	不動產權證書	20240144720
49	平沙鎮美平三街139號地下室252車位	不動產抵押登記證明	20240072994-0167	不動產權證書	20240144716
50	平沙鎮美平三街139號地下室167車位	不動產抵押登記證明	20240072994-0116	不動產權證書	20240144671
51	平沙鎮美平三街139號地下室211車位	不動產抵押登記證明	20240072994-0133	不動產權證書	20240144733
52	平沙鎮美平三街139號地下室210車位	不動產抵押登記證明	20240072994-0134	不動產權證書	20240144734
53	平沙鎮美平三街139號地下室209車位	不動產抵押登記證明	20240072994-0135	不動產權證書	20240144735
54	平沙鎮美平三街139號地下室208車位	不動產抵押登記證明	20240072994-0136	不動產權證書	20240144736
55	平沙鎮美平三街139號地下室207車位	不動產抵押登記證明	20240072994-0137	不動產權證書	20240144737

序號	房地座落	他項權證類型	他項權證號	權證類型	權證號碼
56	平沙鎮美平三街139號地下室196車位	不動產抵押登記證明	20240072994-0138	不動產權證書	20240144738
57	平沙鎮美平三街139號地下室194車位	不動產抵押登記證明	20240072994-0139	不動產權證書	20240144739
58	平沙鎮美平三街139號地下室192車位	不動產抵押登記證明	20240072994-0140	不動產權證書	20240144740
59	平沙鎮美平三街139號地下室191車位	不動產抵押登記證明	20240072994-0141	不動產權證書	20240144741
60	平沙鎮美平三街139號地下室190車位	不動產抵押登記證明	20240072994-0142	不動產權證書	20240144742
61	平沙鎮美平三街139號地下室189車位	不動產抵押登記證明	20240072994-0143	不動產權證書	20240144743
62	平沙鎮美平三街139號地下室187車位	不動產抵押登記證明	20240072994-0144	不動產權證書	20240144744
63	平沙鎮美平三街139號地下室186車位	不動產抵押登記證明	20240072994-0145	不動產權證書	20240144745
64	平沙鎮美平三街139號地下室185車位	不動產抵押登記證明	20240072994-0146	不動產權證書	20240144746
65	平沙鎮美平三街139號地下室250車位	不動產抵押登記證明	20240072994-0168	不動產權證書	20240144717
66	平沙鎮美平三街139號地下室247車位	不動產抵押登記證明	20240072994-0169	不動產權證書	20240144718

序號	房地座落	他項權證類型	他項權證號	權證類型	權證號碼
67	平沙鎮美平三街139號地下室268車位	不動產抵押登記證明	20240072994-0170	不動產權證書	20240144712
68	平沙鎮美平三街139號地下室262車位	不動產抵押登記證明	20240072994-0171	不動產權證書	20240144713
69	平沙鎮美平三街139號地下室276車位	不動產抵押登記證明	20240072994-0172	不動產權證書	20240144709
70	平沙鎮美平三街139號地下室275車位	不動產抵押登記證明	20240072994-0173	不動產權證書	20240144710
71	平沙鎮美平三街139號地下室269車位	不動產抵押登記證明	20240072994-0174	不動產權證書	20240144711
72	平沙鎮美平三街139號地下室166車位	不動產抵押登記證明	20240072994-0117	不動產權證書	20240144672
73	平沙鎮美平三街139號地下室165車位	不動產抵押登記證明	20240072994-0118	不動產權證書	20240144673
74	平沙鎮美平三街139號地下室235車位	不動產抵押登記證明	20240072994-0175	不動產權證書	20240144725
75	平沙鎮海泉灣路701號40棟105房	不動產抵押登記證明	20240072994-0176	不動產權證書	20240148117
76	平沙鎮海泉灣路701號20棟903房	不動產抵押登記證明	20240072994-0177	不動產權證書	20240148115
77	平沙鎮海泉灣路701號2棟2單元904房	不動產抵押登記證明	20240072994-0178	不動產權證書	20240148118

序號	房地座落	他項權證類型	他項權證號	權證類型	權證號碼
78	平沙鎮美平三街139號地下室175車位	不動產抵押登記證明	20240072994-0147	不動產權證書	20240144747
79	平沙鎮美平三街139號地下室173車位	不動產抵押登記證明	20240072994-0148	不動產權證書	20240144748
80	平沙鎮美平三街139號地下室219車位	不動產抵押登記證明	20240072994-0149	不動產權證書	20240144655
81	平沙鎮美平三街139號地下室218車位	不動產抵押登記證明	20240072994-0150	不動產權證書	20240144656
82	平沙鎮美平三街139號地下室217車位	不動產抵押登記證明	20240072994-0151	不動產權證書	20240144657
83	平沙鎮美平三街139號地下室216車位	不動產抵押登記證明	20240072994-0152	不動產權證書	20240144658
84	平沙鎮美平三街139號地下室215車位	不動產抵押登記證明	20240072994-0153	不動產權證書	20240144659

境內律師認為根據《中華人民共和國民法典》相關規定，抵押期間內，如珠海海泉灣對上述抵押物進行出售、轉讓、出租或抵押，需事先取得抵押權人同意。

- (9) 該物業由李志偉先生(中國註冊房地產估價師)於2025年9月10日視察。

估值證書

第二類：港中旅(珠海)海泉灣有限公司於中國持作投資的物業

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零二五年 八月三十一日 現況下的市場價值
1. 位於珠海市金灣區平沙鎮海泉灣度假區內的物業	該物業位於珠海市平沙鎮海泉灣路801號。 該物業為海泉灣度假區內的所有酒店用房、及其配套的遊樂用房、輔助配套用房、簡易配套構築物，具體包括康體中心、職工宿舍、辦公樓、青年旅館、中餐廳、美食廣場、別墅酒店、溫泉劇場、圍牆、大門、配電房、灌溉工程、綠化設施等，於估值日期，上述物業作為港中旅(珠海)海泉灣有限公司經營場所。估值日期，維護良好，使用情況正常。該物業所在項目佔用土地9宗，總的土地使用權面積為1,100,399.73平方米。	於估值日期，該物業由港中旅(珠海)海泉灣有限公司持有並作為海泉灣度假區運營，部分存在租賃情況。	人民幣995,525,700.00元 貴公司應佔權益：100% 人民幣995,525,700.00元

於二零二五年
八月三十一日
現況下的市場價值

物業

概況及年期

佔用詳情

該物業中職工宿舍1號至10號及職工食堂11號，房屋竣工時間為2005年；職工宿舍11棟至17棟及消防水池、水泵房房屋竣工時間為2017年，房屋建築面積合計為48,548.71平方米，房屋結構均為鋼混結構，房屋用途為旅遊配套及集體宿舍；所佔用土地面積為324,577.01平方米，土地用途為風景名勝設施用地，土地使用權年期終止於2044年1月17日。

該物業中「別墅酒店」房屋竣工時間為2004年；「帆酒店」房屋竣工時間為2014年，於2023年改擴建完成，房屋建築面積合計為70,464.93平方米，房屋結構均為鋼混結構，房屋用途為旅遊配套；所佔用土地面積為134,318.72平方米，土地用途為風景名勝設施用地，土地使用權年期終止於2042年12月31日。

於二零二五年
八月三十一日
現況下的市場價值

物業 概況及年期 佔用詳情

該物業中機修倉庫、辦公樓及生活倉庫房屋竣工時間均為2005年；房屋建築面積合計為6,456.73平方米，房屋結構均為鋼混結構，房屋用途為旅遊配套；所佔用土地面積為127,278.94平方米，土地用途為風景名勝設施用地，土地使用權年期終止於2042年12月31日。

該物業中中餐廳、會議酒店、漁人碼頭E03體育酒吧、漁人碼頭-E01美食廣場及漁人碼頭-E04溫泉劇場房屋竣工時間均為2005年；房屋建築面積合計為78,206.66平方米，房屋結構均為鋼混結構，房屋用途為旅遊配套；所佔用土地面積為102,070.47平方米，土地用途為風景名勝設施用地，土地使用權年期終止於2042年12月31日。

該物業中青年旅館，房屋竣工時間為2005年；房屋建築面積為2,298.85平方米，房屋結構為鋼混結構，房屋用途為旅遊配套；所佔用土地面積為54,385.75平方米，土地用途為旅遊業，土地使用權年期終止於2043年11月2日。

於二零二五年
八月三十一日
現況下的市場價值

物業	概況及年期	佔用詳情
----	-------	------

該物業中溫泉中心房屋竣工時間為2005年；房屋建築面積為19,685.24平方米，房屋結構為鋼混結構，房屋用途為旅遊配套；所佔用土地面積為23,725.03平方米，土地用途為風景名勝設施用地，土地使用權年期終止於2042年12月31日。

該物業中康體中心房屋竣工時間為2005年；房屋建築面積為7,592.28平方米，房屋結構為鋼混結構，房屋用途為旅遊配套；所佔用土地面積為56,673.38平方米，土地用途為綜合旅遊，土地使用權年期終止於2042年12月31日。

該物業中液化氣站、辦公樓、食堂及周邊職工宿舍，房屋竣工時間均為2005年；房屋建築面積合計為13,308.31平方米，房屋結構為鋼混結構，房屋用途為旅遊配套；所佔用土地面積為95,154.60平方米，土地用途為綜合旅遊，土地使用權年期終止於2042年12月31日。

於二零二五年

八月三十一日

物業	概況及年期	佔用詳情	現況下的市場價值
----	-------	------	----------

該物業中垃圾站、公廁房屋竣工時間為2005年；房屋建築面積為190.33平方米，房屋結構為混合結構，房屋用途為旅遊配套；所佔用土地面積為299,554.11平方米，土地用途為住宿餐飲用地／旅遊，土地使用權年期終止於2042年12月31日。

該物業中的一宗酒店配套用地，土地面積為182,215.83平方米，土地用途為風景名勝設施用地，土地使用權年期終止於2042年12月31日。

附註：

- (1) 根據港中旅(珠海)海泉灣有限公司提供的《不動產權證書》(粵(2017)珠海市不動產權第0095557號、粵(2017)珠海市不動產權第0095552號等)、《珠海市國有土地使用權出讓》(珠國土西區合字[2002]第197號、珠國土西區合字[2002]第206號)及《收回土地使用權協議書》等，土地總面積為1,100,399.73平方米，權利人為港中旅(珠海)海泉灣有限公司，土地使用權終止時間為2042年12月31日／2043年11月2日／2044年1月17日屆滿。房屋建築物為海泉灣度假區內遊樂用房、輔助配套用房、酒店房產等，房屋總建築面積為246,752.04平方米，用途為旅遊配套、集體宿舍。

- (2) 本次估值採用的方法為收益法，估值內涵為估物業在現狀條件下的市場價值。

- ① 本次估值假設首年(2026年)客房均價為466元／間／天，平均入住率為41%，客房收入約為68,690,800元；以歷史經營數據作為參考，假設門票票價平均為59元／人，年購買門票人數為530,000人，年門票收入約為31,270,000元；餐飲等其他收入約為103,956,500元，首年運營成本約為192,740,700元。
- ② 該估物業中「帆酒店」2024年部分改造後全部投入營業，假設2027-2030年客房均價年增長率為6%，2026年、2027年入住率分別增長10%、11%，2028-2030年入住率每年增長2%；2031-2034年客房均價年增長率為5%，入住率每年增長1%；2035年及以後客房均價年增長率為2%保持穩定，入住率保持不變。參考中國文化旅遊部公佈的國內旅行人次增長數據，假設門票票價2027-2029年均增長6%，2030-2032年均增長5%，2033-2034年均增長3%，以後至收益期結束年均增長2%。假設購買門票人數2027-2029年均增長6%，2030-2032年均增長5%，2033-2034年均增長3%，以後至收益期結束年均增長率為2%。

- ③ 估值對象位置偏遠，無類似物業可參照，本次估值結合歷史年度經營數據並結合酒店經營狀態進行假設。
- ④ 本次假設估值物業收益期17.33年(依據土地使用權終止日期確定)。
- ⑤ 本次估值採用累加法確定的折現率為6.5%。
- (3) 根據港中旅(珠海)海泉灣有限公司提供的資料，該物業部分商業存在租賃權益，共涉及21份租賃合同，租賃期限截止2025年-2029年。
- (4) 我們已獲得貴公司中國境內法律顧問北京市競天公誠律師事務所出具的《關於港中旅(珠海)海泉灣有限公司等在中國境內擁有物業的中國法律意見書》，其載有(其中包括)以下內容：
- ① 2017年，珠海海泉灣取得《不動產權證書》(粵(2017)珠海市不動產權第0095556號)，坐落於珠海市平沙鎮三虎山南側，權利類型為國有土地建設使用權，權利性質為出讓，用途為城鎮住宅用地、風景名勝設施用地，宗地面積102,070.47平方米，城鎮住宅用地使用期限自2003年1月1日起至2072年12月31日止，風景名勝設施用地使用期限自2003年1月1日起至2042年12月31日止。根據公司確認，該不動產實際僅為風景名勝設施用地。
- ② 2017年，珠海海泉灣取得《不動產權證書》(粵(2017)珠海市不動產權第0095554號)，坐落於珠海市平沙鎮三虎山南側，權利類型為國有土地建設使用權，權利性質為出讓，用途為城鎮住宅用地、風景名勝設施用地，宗地面積134,318.72平方米，城鎮住宅用地使用期限自2003年1月1日起至2072年12月31日止，風景名勝設施用地使用期限自2003年1月1日起至2042年12月31日止。根據公司確認，該不動產實際僅為風景名勝設施用地。
- ③ 2017年，珠海海泉灣取得《不動產權證書》(粵(2017)珠海市不動產權第0095553號)，坐落於珠海市平沙鎮三虎山南側，權利類型為國有土地建設使用權，權利性質為出讓，用途為城鎮住宅用地、風景名勝設施用地，宗地面積23,725.03平方米，城鎮住宅用地使用期限自2003年1月1日起至2072年12月31日止，風景名勝設施用地使用期限自2003年1月1日起至2042年12月31日止。根據公司確認，該不動產實際僅為風景名勝設施用地。
- ④ 2017年，珠海海泉灣取得《不動產權證書》(粵(2017)珠海市不動產權第0095552號)，坐落於珠海市平沙鎮三虎山南側，權利類型為國有土地建設使用權，權利性質為出讓，用途為城鎮住宅用地、風景名勝設施用地，宗地面積182,215.83平方米，城鎮住宅用地使用期限自2003年1月1日起至2072年12月31日止，風景名勝設施用地使用期限自2003年1月1日起至2042年12月31日止。根據公司確認，該不動產實際僅為風景名勝設施用地。
- ⑤ 2014年8月4日，珠海市房地產登記中心向珠海海泉灣核發了《房地產權證書》(粵房地權證珠字第0400005156號)，坐落於珠海市平沙鎮三虎山側，土地性質為國有，權利性質為出讓，用途為旅遊，自用面積54,385.75平方米，旅遊自2003年11月3日至2043年11月2日止。

- ⑥ 2017年，珠海海泉灣取得《不動產權證書》(粵(2017)珠海市不動產權第0095555號)，坐落於珠海市平沙鎮三虎山北，權利類型為國有土地建設使用權，權利性質為出讓，用途為風景名勝設施用地，宗地面積127,278.94平方米，國有建設用地使用權自2003年1月1日起至2042年12月31日止。
- ⑦ 2018年6月27日，珠海市不動產登記中心向珠海海泉灣核發了《不動產權證書》(粵(2017)珠海市不動產權第0095557號)，坐落於珠海市平沙鎮二虎山，權利類型為國有土地建設使用權，權利性質為出讓，用途為風景名勝設施用地，宗地面積324,577.01平方米，國有建設用地使用權自2004年1月18日起至2044年1月17日止。
- ⑧ 2014年8月4日，珠海市房地產登記中心向珠海海泉灣核發了《房地產權證書》(粵房地權證珠字第0400005180號)，坐落於珠海市平沙鎮海泉灣路801號職工宿舍10號，土地性質為國有，土地使用權取得方式為出讓，用途為旅遊配套(職工宿舍)，共用面積324,577.01平方米，房屋建築面積5,975.84平方米，旅遊用地使用期限自2004年1月18日至2044年1月17日止。
- ⑨ 2014年8月4日，珠海市房地產登記中心向珠海海泉灣核發了《房地產權證書》(粵房地權證珠字第0400005189號)，坐落於珠海市平沙鎮海泉灣路801號職工宿舍9號，土地性質為國有，土地使用權取得方式為出讓，用途為旅遊配套(職工宿舍)，共用面積324,577.01平方米，房屋建築面積5,779.55平方米，旅遊用地使用期限自2004年1月18日至2044年1月17日止。
- ⑩ 2014年8月4日，珠海市房地產登記中心向珠海海泉灣核發了《房地產權證書》(粵房地權證珠字第0400005190號)，坐落於珠海市平沙鎮海泉灣路801號職工宿舍8號，土地性質為國有，土地使用權取得方式為出讓，權利性質為出讓，用途為旅遊配套(職工宿舍)，共用面積324,577.01平方米，房屋建築面積1,148.85平方米，旅遊用地使用期限自2004年1月18日至2044年1月17日止。
- ⑪ 2014年8月4日，珠海市房地產登記中心向珠海海泉灣核發了《房地產權證書》(粵房地權證珠字第0400005191號)，坐落於珠海市平沙鎮海泉灣路801號職工宿舍7號，土地性質為國有，土地使用權取得方式為出讓，用途為旅遊配套(職工宿舍)，共用面積324,577.01平方米，房屋建築面積1,889.95平方米，旅遊用地使用期限自2004年1月18日至2044年1月17日止。
- ⑫ 2014年8月4日，珠海市房地產登記中心向珠海海泉灣核發了《房地產權證書》(粵房地權證珠字第0400005192號)，坐落於珠海市平沙鎮海泉灣路801號職工宿舍6號，土地性質為國有，土地使用權取得方式為出讓，用途為旅遊配套(職工宿舍)，共用面積324,577.01平方米，房屋建築面積1,916.47平方米，旅遊用地使用期限自2004年1月18日至2044年1月17日止。
- ⑬ 2014年8月4日，珠海市房地產登記中心向珠海海泉灣核發了《房地產權證書》(粵房地權證珠字第0400005179號)，坐落於珠海市平沙鎮海泉灣路801號職工宿舍5號，土地性質為國有，土地使用權取得方式為出讓，用途為旅遊配套(職工宿舍)，共用面積324,577.01平方

米，房屋建築面積1,878.3平方米，旅遊土地使用期限自2004年1月18日至2044年1月17日止。

- ⑭ 2014年8月4日，珠海市房地產登記中心向珠海海泉灣核發了《房地產權證書》(粵房地權證珠字第0400005183號)，坐落於珠海市平沙鎮海泉灣路801號職工宿舍4號，土地性質為國有，土地使用權取得方式為出讓，用途為旅遊配套(職工宿舍)，共用面積324,577.01平方米，房屋建築面積1,878.3平方米，旅遊土地使用期限自2004年1月18日至2044年1月17日止。
- ⑮ 2014年8月4日，珠海市房地產登記中心向珠海海泉灣核發了《房地產權證書》(粵房地權證珠字第0400005185號)，坐落於珠海市平沙鎮海泉灣路801號職工宿舍3號，土地性質為國有，土地使用權取得方式為出讓，用途為旅遊配套(職工宿舍)，共用面積324,577.01平方米，房屋建築面積1,151.3平方米，旅遊土地使用期限自2004年1月18日至2044年1月17日止。
- ⑯ 2014年8月4日，珠海市房地產登記中心向珠海海泉灣核發了《房地產權證書》(粵房地權證珠字第0400005186號)，坐落於珠海市平沙鎮海泉灣路801號職工宿舍2號，土地性質為國有，土地使用權取得方式為出讓，用途為旅遊配套(職工宿舍)，共用面積324,577.01平方米，房屋建築面積1,253.85平方米，旅遊土地使用期限自2004年1月18日至2044年1月17日止。
- ⑰ 2014年8月4日，珠海市房地產登記中心向珠海海泉灣核發了《房地產權證書》(粵房地權證珠字第0400005178號)，坐落於珠海市平沙鎮海泉灣路801號職工宿舍1號，土地性質為國有，土地使用權取得方式為出讓，用途為旅遊配套(職工宿舍)，共用面積324,577.01平方米，房屋建築面積1,252.35平方米，旅遊土地使用期限自2004年1月18日至2044年1月17日止。
- ⑱ 2014年8月4日，珠海市房地產登記中心向珠海海泉灣核發了《房地產權證書》(粵房地權證珠字第0400005173號)，坐落於珠海市平沙鎮海泉灣路801號職工食堂11號，土地性質為國有，土地使用權取得方式為出讓，用途為旅遊配套(職工宿舍)，共用面積324,577.01平方米，房屋建築面積1,929.43平方米，旅遊土地使用期限自2004年1月18日至2044年1月17日止。
- ⑲ 2018年，珠海海泉灣取得《不動產權證書》(粵(2018)珠海市不動產權第0048091號)，坐落於珠海市平沙鎮海泉灣路801號17棟，權利類型為國有土地建設使用權／房屋所有權，權利性質為國有土地一出讓／自建房，用途為風景名勝設施用地／集體宿舍、車庫，宗地面積324,577平方米，房屋建築面積1,808.71平方米，國有建設用地使用權自2004年1月18日起至2044年1月17日止。
- ⑳ 2018年，珠海海泉灣取得《不動產權證書》(粵(2018)珠海市不動產權第0048090號)，坐落於珠海市平沙鎮海泉灣路801號16棟，權利類型為國有土地建設使用權／房屋所有權，權利性質為國有土地一出讓／自建房，用途為風景名勝設施用地／集體宿舍、車庫，宗地面積324,577平方米，房屋建築面積2,698.19平方米，國有建設用地使用權自2004年1月18日起至2044年1月17日止。

- ⑳ 2018年，珠海海泉灣取得《不動產權證書》(粵(2018)珠海市不動產權第0048089號)，坐落於珠海市平沙鎮海泉灣路801號15棟，權利類型為國有土地建設使用權／房屋所有權，權利性質為國有土地一出讓／自建房，用途為風景名勝設施用地／集體宿舍、車庫，宗地面積324,577平方米，房屋建築面積2,042.28平方米，國有建設用地使用權自2004年1月18日起至2044年1月17日止。
- ㉑ 2018年，珠海海泉灣取得《不動產權證書》(粵(2018)珠海市不動產權第0048088號)，坐落於珠海市平沙鎮海泉灣路801號14棟，權利類型為國有土地建設使用權／房屋所有權，權利性質為國有土地一出讓／自建房，用途為風景名勝設施用地／集體宿舍、車庫，宗地面積324,577平方米，房屋建築面積3,988.25平方米，國有建設用地使用權自2004年1月18日起至2044年1月17日止。
- ㉒ 2018年，珠海海泉灣取得《不動產權證書》(粵(2018)珠海市不動產權第0048087號)，坐落於珠海市平沙鎮海泉灣路801號13棟，權利類型為國有土地建設使用權／房屋所有權，權利性質為國有土地一出讓／自建房，用途為風景名勝設施用地／集體宿舍、車庫，宗地面積324,577平方米，房屋建築面積3,875.14平方米，國有建設用地使用權自2004年1月18日起至2044年1月17日止。
- ㉓ 2018年，珠海海泉灣取得《不動產權證書》(粵(2018)珠海市不動產權第0048086號)，坐落於珠海市平沙鎮海泉灣路801號12棟，權利類型為國有土地建設使用權／房屋所有權，權利性質為國有土地一出讓／自建房，用途為風景名勝設施用地／集體宿舍、車庫，宗地面積324,577平方米，房屋建築面積3,874.85平方米，國有建設用地使用權自2004年1月18日起至2044年1月17日止。
- ㉔ 2018年，珠海海泉灣取得《不動產權證書》(粵(2018)珠海市不動產權第0048085號)，坐落於珠海市平沙鎮海泉灣路801號11棟，權利類型為國有土地建設使用權／房屋所有權，權利性質為國有土地一出讓／自建房，用途為風景名勝設施用地／集體宿舍、車庫，宗地面積324,577平方米，房屋建築面積3,874.85平方米，國有建設用地使用權自2004年1月18日起至2044年1月17日止。
- ㉕ 2014年8月4日，珠海市房地產登記中心向珠海海泉灣核發了《房地產權證書》(粵房地權證珠字第0400005152號)，坐落於珠海市平沙鎮海泉灣路801號別墅酒店A型1001-1002，土地性質為國有，土地使用權取得方式為出讓，用途為旅遊配套(別墅酒店A型1001-1002)，共用面積134,318.72平方米，房屋建築面積763.28平方米，旅遊用地使用期限自2002年12月31日至2042年12月31日止。
- ㉖ 2014年8月4日，珠海市房地產登記中心向珠海海泉灣核發了《房地產權證書》(粵房地權證珠字第0400005166號)，坐落於珠海市平沙鎮海泉灣路801號辦公樓，土地性質為國有，土地使用權取得方式為出讓，用途為旅遊配套(辦公樓)，共用面積181,664.69平方米，房屋建築面積2,057.58平方米，旅遊用地使用期限自2002年12月31日至2042年12月31日止。
- ㉗ 2014年8月4日，珠海市房地產登記中心向珠海海泉灣核發了《房地產權證書》(粵房地權證珠字第0400005184號)，坐落於珠海市平沙鎮海泉灣路801號青年旅館，土地性質為國有，土地使用權取得方式為出讓，用途為旅遊配套(青年旅館)，共用面積54,385.75平方

米，房屋建築面積2,298.85平方米，旅遊用地使用期限自2003年11月3日至2043年11月2日止。

- ②⑨ 2014年8月4日，珠海市房地產登記中心向珠海海泉灣核發了《房地產權證書》(粵房地權證珠字第0400005158號)，坐落於珠海市平沙鎮海泉灣路801號職工宿舍，土地性質為國有，土地使用權取得方式為出讓，用途為旅遊配套(職工宿舍)，共有面積110,555.09平方米，房屋建築面積6,571.44平方米，旅遊用地使用期限自2003年1月1日至2042年12月31日止。
- ③⑩ 2014年8月4日，珠海市房地產登記中心向珠海海泉灣核發了《房地產權證書》(粵房地權證珠字第0400005176號)，坐落於珠海市平沙鎮海泉灣路801號液化氣站，土地性質為國有，土地使用權取得方式為出讓，用途為旅遊配套(液化氣站)，共有面積110,555.09平方米，房屋建築面積76.87平方米，旅遊用地使用期限自2003年1月1日至2042年12月31日止。
- ③⑪ 2014年8月4日，珠海市房地產登記中心向珠海海泉灣核發了《房地產權證書》(粵房地權證珠字第0400005182號)，坐落於珠海市平沙鎮海泉灣路801號漁人碼頭-E02中餐廳，土地性質為國有，土地使用權取得方式為出讓，權利性質為出讓，用途為旅遊配套(漁人碼頭-E02中餐廳)，共用面積102,070.47平方米，房屋建築面積2,470.67平方米，旅遊用地使用期限自2002年12月31日至2042年12月31日止。
- ③⑫ 2014年8月4日，珠海市房地產登記中心向珠海海泉灣核發了《房地產權證書》(粵房地權證珠字第0400005175號)，坐落於珠海市平沙鎮海泉灣路801號漁人碼頭-E03體育酒吧，土地性質為國有，土地使用權取得方式為出讓，用途為旅遊配套(漁人碼頭-E02中餐廳)，共用面積102,070.47平方米，房屋建築面積2,521.96平方米，旅遊用地使用期限自2002年12月31日至2042年12月31日止。
- ③⑬ 2014年8月4日，珠海市房地產登記中心向珠海海泉灣核發了《房地產權證書》(粵房地權證珠字第0400005157號)，坐落於珠海市平沙鎮海泉灣路801號漁人碼頭-E01美食廣場，土地性質為國有，土地使用權取得方式為出讓，用途為旅遊配套(漁人碼頭-E01美食廣場)，共用面積102,070.47平方米，房屋建築面積2,270.69平方米，旅遊用地使用期限自2002年12月31日至2042年12月31日止。
- ③⑭ 2014年8月4日，珠海市房地產登記中心向珠海海泉灣核發了《房地產權證書》(粵房地權證珠字第0400005165號)，坐落於珠海市平沙鎮海泉灣路801號康體中心，土地性質為國有，土地使用權取得方式為出讓，用途為旅遊配套(康體中心)，自有面積56,673.38平方米，房屋建築面積7,592.28平方米，旅遊用地使用期限自2003年1月1日至2042年12月31日止。
- ③⑮ 2014年8月4日，珠海市房地產登記中心向珠海海泉灣核發了《房地產權證書》(粵房地權證珠字第0400005174號)，坐落於珠海市平沙鎮海泉灣路801號漁人碼頭-E04溫泉劇場，土地性質為國有，土地使用權取得方式為出讓，用途為旅遊配套(漁人碼頭-E04溫泉劇場)，共用面積212,625.56平方米，房屋建築面積8,072.71平方米，旅遊用地使用期限自2002年12月31日至2042年12月31日止。

- ③⑥ 2014年8月4日，珠海市房地產登記中心向珠海海泉灣核發了《房地產權證書》(粵房地權證珠字第0400005181號)，坐落於珠海市平沙鎮海泉灣路801號會議酒店，土地性質為國有，土地使用權取得方式為出讓，用途為旅遊配套(會議酒店)，共用面積102,070.47平方米，房屋建築面積62,870.63平方米，旅遊用地使用期限自2002年12月31日至2042年12月31日止。
- ③⑦ 2014年8月4日，珠海市房地產登記中心向珠海海泉灣核發了《房地產權證書》(粵房地權證珠字第0400005172號)，坐落於珠海市平沙鎮海泉灣路801號辦公樓、食堂，土地性質為國有，土地使用權取得方式為出讓，用途為旅遊配套(辦公樓、食堂)，共有面積110,555.09平方米，房屋建築面積6,660平方米，旅遊用地使用期限自2003年1月1日至2042年12月31日止。因海泉灣路建設需要，根據2018年12月13日與珠海市國土資源局簽署的《收回土地使用權協議書》，分割收回用地面積為15,400.49平方米，剩餘用地面積95,154.6平方米。
- ③⑧ 2014年8月4日，珠海市房地產登記中心向珠海海泉灣核發了《房地產權證書》(粵房地權證珠字第0400005151號)，坐落於珠海市平沙鎮海泉灣路801號別墅酒店A型1003-1005，土地性質為國有，土地使用權取得方式為出讓，用途為旅遊配套(別墅酒店A型1003-1005)，共用面積134,318.72平方米，房屋建築面積763.28平方米，旅遊用地使用期限自2002年12月31日至2042年12月31日止。根據公司確認，該地塊建築為1003號、1005號兩套別墅。根據2013年12月30日，珠海海泉灣與黃漢民簽署的《珠海海泉灣別墅使用權轉讓協議書》，珠海海泉灣向黃漢民出讓珠海市平沙鎮海泉灣路801號別墅酒店A型1005號使用權20年，建築面積381.64平方米，期限自2013年12月30日至2033年12月30日，合同約定，若20年期滿後黃漢民未書面請求終止協議，則協議自動續期至2042年12月31日，上述29年使用權轉讓費用共計508.05萬元人民幣。
- ③⑨ 2014年8月4日，珠海市房地產登記中心向珠海海泉灣核發了《房地產權證書》(粵房地權證珠字第0400005194號)，坐落於珠海市平沙鎮海泉灣路801號別墅酒店A型1010-1011，土地性質為國有，土地使用權取得方式為出讓，用途為旅遊配套(別墅酒店A型1010-1011)，共用面積134,318.72平方米，房屋建築面積763.28平方米，旅遊用地使用期限自2002年12月31日至2042年12月31日止。
- ④⑩ 2014年8月4日，珠海市房地產登記中心向珠海海泉灣核發了《房地產權證書》(粵房地權證珠字第0400005170號)，坐落於珠海市平沙鎮海泉灣路801號別墅酒店B型1015-1016，土地性質為國有，土地使用權取得方式為出讓，用途為旅遊配套(別墅酒店B型1015-1016)，共用面積792,263.88平方米，房屋建築面積843.06平方米，旅遊用地使用期限自2002年12月31日至2042年12月31日止。
- ④⑪ 2014年8月4日，珠海市房地產登記中心向珠海海泉灣核發了《房地產權證書》(粵房地權證珠字第0400005150號)，坐落於珠海市平沙鎮海泉灣路801號別墅酒店B型1017-1018，土地性質為國有，土地使用權取得方式為出讓，用途為旅遊配套(別墅酒店B型1017-1018)，共用面積792,263.88平方米，房屋建築面積843.06平方米，旅遊用地使用期限自2002年12月31日至2042年12月31日止。

- ④③ 2014年8月4日，珠海市房地產登記中心向珠海海泉灣核發了《房地產權證書》(粵房地權證珠字第0400005167號)，坐落於珠海市平沙鎮海泉灣路801號別墅酒店B型1019-1020，土地性質為國有，土地使用權取得方式為出讓，用途為旅遊配套(別墅酒店B型1019-1020)，共用面積134,318.72平方米，房屋建築面積843.06平方米，旅遊用地使用期限自2002年12月31日至2042年12月31日止。
- ④④ 2014年8月4日，珠海市房地產登記中心向珠海海泉灣核發了《房地產權證書》(粵房地權證珠字第0400005149號)，坐落於珠海市平沙鎮海泉灣路801號別墅酒店C型1006-1007，土地性質為國有，土地使用權取得方式為出讓，用途為旅遊配套(別墅酒店C型1006-1007)，共用面積134,318.72平方米，房屋建築面積921.7平方米，旅遊用地使用期限自2002年12月31日至2042年12月31日止。
- ④⑤ 2014年8月4日，珠海市房地產登記中心向珠海海泉灣核發了《房地產權證書》(粵房地權證珠字第0400005193號)，坐落於珠海市平沙鎮海泉灣路801號別墅酒店C型1021-1022，土地性質為國有，土地使用權取得方式為出讓，用途為旅遊配套(別墅酒店C型1021-1022)，共用面積134,318.72平方米，房屋建築面積921.7平方米，旅遊用地使用期限自2002年12月31日至2042年12月31日止。
- ④⑥ 2014年8月4日，珠海市房地產登記中心向珠海海泉灣核發了《房地產權證書》(粵房地權證珠字第0400005177號)，坐落於珠海市平沙鎮海泉灣路801號別墅酒店C型1023-1025，土地性質為國有，土地使用權取得方式為出讓，用途為旅遊配套(別墅酒店C型1023-1025)，共用面積134,318.72平方米，房屋建築面積921.7平方米，旅遊用地使用期限自2002年12月31日至2042年12月31日止。
- ④⑦ 2014年8月4日，珠海市房地產登記中心向珠海海泉灣核發了《房地產權證書》(粵房地權證珠字第0400005171號)，坐落於珠海市平沙鎮海泉灣路801號別墅酒店D型1012-1013，土地性質為國有，土地使用權取得方式為出讓，用途為旅遊配套(別墅酒店D型1012-1013)，共用面積792,263.88平方米，房屋建築面積1,095.86平方米，旅遊用地使用期限自2002年12月31日至2042年12月31日止。
- ④⑧ 2014年8月4日，珠海市房地產登記中心向珠海海泉灣核發了《房地產權證書》(粵房地權證珠字第0400005147號)，坐落於珠海市平沙鎮海泉灣路801號別墅酒店E型1008，土地性質為國有，土地使用權取得方式為出讓，用途為旅遊配套(別墅酒店E型1008)，共用面積134,318.72平方米，房屋建築面積1,097.19平方米，旅遊用地使用期限自2002年12月31日至2042年12月31日止。
- ④⑨ 2014年8月4日，珠海市房地產登記中心向珠海海泉灣核發了《房地產權證書》(粵房地權證珠字第0400005148號)，坐落於珠海市平沙鎮海泉灣路801號別墅酒店F型1009，土地性質為國有，土地使用權取得方式為出讓，用途為旅遊配套(別墅酒店F型1009)，共用面積792,263.88平方米，房屋建築面積1,067.62平方米，旅遊用地使用期限自2002年12月31日至2042年12月31日止。
- ④⑩ 2014年8月4日，珠海市房地產登記中心向珠海海泉灣核發了《房地產權證書》(粵房地權證珠字第0400005169號)，坐落於珠海市平沙鎮海泉灣路801號B01主酒店，土地性質為國有，土地使用權取得方式為出讓，用途為旅遊配套(B01主酒店)，共用面積134,318.72平方米，房屋建築面積59,462.37平方米，旅遊用地使用期限自2002年12月31日至2042年12月31日止。根據公司確認，該地塊對應房屋實為酒店等，因酒店已進行改擴建，新

證正在辦理，根據公司提供的2023年10月《房屋測繪成果匯總表》(聯合測繪項目編號：ZHCH07202208001)，其改擴建後的房屋建築面積為61,098.97平方米。但擴建部分尚未取得竣工驗收備案，目前已投入使用。

- ⑤0 2014年8月4日，珠海市房地產登記中心向珠海海泉灣核發了《房地產權證書》(粵房地權證珠字第0400005188號)，坐落於珠海市平沙鎮海泉灣路801號機修倉庫，土地性質為國有，土地使用權取得方式為出讓，用途為旅遊配套(機修倉庫)，共用面積127,278.94平方米，房屋建築面積1,346.18平方米，旅遊用地使用期限自2002年12月31日至2042年12月31日止。
- ⑤1 2014年8月4日，珠海市房地產登記中心向珠海海泉灣核發了《房地產權證書》(粵房地權證珠字第0400005153號)，坐落於珠海市平沙鎮海泉灣路801號垃圾站、公廁，土地性質為國有，土地使用權取得方式為出讓，用途為旅遊配套(垃圾站、公廁)，共用面積299,554.11平方米，房屋建築面積190.33平方米，旅遊用地使用期限自2003年1月1日至2042年12月31日止。因海泉灣路建設需要，根據2018年12月13日與珠海市國土資源局簽訂的《收回土地使用權協議書》，分割收回用地面積為257,982.11平方米，剩餘用地面積41,572.05平方米。
- ⑤2 2014年8月4日，珠海市房地產登記中心向珠海海泉灣核發了《房地產權證書》(粵房地權證珠字第0400005187號)，坐落於珠海市平沙鎮海泉灣路801號生活倉庫，土地性質為國有，土地使用權取得方式為出讓，用途為旅遊配套(生活倉庫)，共用面積181,664.69平方米，房屋建築面積3,052.97平方米，旅遊用地使用期限自2002年12月31日至2042年12月31日止。
- ⑤3 2014年8月4日，珠海市房地產登記中心向珠海海泉灣核發了《房地產權證書》(粵房地權證珠字第0400005168號)，坐落於珠海市平沙鎮海泉灣路801號溫泉中心，土地性質為國有，土地使用權取得方式為出讓，用途為旅遊配套(溫泉中心)，共用面積260,114.2平方米，房屋建築面積19,685.24平方米，旅遊用地使用期限自2002年12月31日至2042年12月31日止。
- ⑤4 2018年，珠海市國土資源局向珠海海泉灣核發了《不動產權證書》(粵(2018)珠海市不動產權第0048092號)，坐落於珠海市平沙鎮海泉灣路801號消防水池、水泵房，權利類型為國有土地建設使用權／房屋所有權，權利性質為國有土地一出讓／自建房，用途為風景名勝設施用地／公用設施，宗地面積324,577.0000平方米，房屋建築面積201.48平方米，國有建設用地使用期限自2004年1月18日至2044年1月17日止。
- ⑤5 2018年，向珠海海泉灣取得《不動產權證書》(粵(2018)珠海市不動產權第0048093號)，坐落於珠海市平沙鎮海泉灣路801號配電房，權利類型為國有土地建設使用權／房屋所有權，權利性質為國有土地一出讓／自建房，用途為風景名勝設施用地／公用設施，宗地面積324,577.00平方米，房屋建築面積130.77平方米，國有建設用地使用期限自2004年1月18日至2044年1月17日止。

基於上述情況，境內律師認為：

- ① 粵房地權證珠字第0400005172號所在土地在政府收回部分土地後，珠海海泉灣僅擁有剩餘95,154.6平方米的土地使用權。
 - ② 粵房地權證珠字第0400005151號所涉土地及房屋建築(房屋建築面積763.28平方米)，珠海海泉灣將其對1005號別墅(建築面積381.64平方米)的使用權轉讓給第三方(累計最長期限為29年)，在該等期限內，珠海海泉灣對1005號別墅的使用受限，應遵守該等使用權相關協議。珠海海泉灣合法擁有上述不動產權證書所載的剩餘的1003號別墅(建築面積381.64平方米)，受限於下述第(5)部分的抵押，如珠海海泉灣對上述抵押物進行出售、轉讓、出租或抵押，需事先取得抵押權人同意。
 - ③ 粵房地權證珠字第0400005169所涉房屋進行擴建，但未辦理房產證亦未能提供施工、驗收等建設手續，珠海海泉灣存在未取得竣工驗收即投入使用而被主管部門責令改正、罰款的風險。
 - ④ 粵房地權證珠字第0400005153號所在土地及房屋在政府收回部分土地後，珠海海泉灣僅擁有剩餘41,572.05平方米的土地使用權。
 - ⑤ 《不動產權證書》(粵(2017)珠海市不動產權第0095556號)、《不動產權證書》(粵(2017)珠海市不動產權第0095554號)、《不動產權證書》(粵(2017)珠海市不動產權第0095553號)、《不動產權證書》(粵(2017)珠海市不動產權第0095552號)僅能用於風景名勝設施用地。
 - ⑥ 《房地產權證書》(粵房地權證珠字第0400005169號)所涉擴建部分，公司未取得竣工驗收備案即投入使用。根據《建設工程質量管理條例》第五十八條規定，建設單位未組織竣工驗收，擅自交付使用的應責令改正，處工程合同價款2%以上4%以下的罰款，造成損失的，依法承擔賠償責任。因而，珠海海泉灣存在該等處罰風險。
 - ⑦ 上述不動產權證書所載的土地使用權及房屋所有權存在的抵押情況請見下述第(6)部分所述。根據《中華人民共和國民法典》，抵押期間內，如珠海海泉灣對上述抵押物進行出售、轉讓、出租或抵押，需事先取得抵押權人同意。
 - ⑧ 除前述情況外，珠海海泉灣依法擁有上述不動產權證書所載的土地使用權及房屋所有權，有權依法佔有、使用、收益、處分該等土地使用權及房屋所有權。
- (5) 根據境內律師意見及港中旅(珠海)海泉灣有限公司提供的資料，權益狀況以及主要批文及許可證的授出情況如下：
- ① 對應土地的《不動產權證書》 有
 - ② 對應房屋建設的《不動產權證書》 有

- (6) 根據珠海海泉灣與中信銀行股份有限公司珠海分行於2025年5月12日簽署的《抵押合同》[(2024)穗銀珠海抵押00859號]，珠海海泉灣以其位於珠海市平沙鎮海泉灣路801號會議酒店、珠海市平沙鎮海泉灣路801號B01主酒店，建築面積分別為62,870.63、59,462.37平方米的不動產設定抵押，用於擔保其與中信銀行股份有限公司珠海分行簽署的《固定資產貸款合同》[(2024)穗銀珠海經營貸00856號]項下的主債權2.15億元。根據粵(2025)珠海市不動產證明第0039311號、粵(2025)珠海市不動產證明第0039310號《不動產登記證明》，上述抵押已於2025年6月12日辦理抵押登記。

序號	房地座落	他項權證類型	他項權證號	權證類型	權證號碼
1	平沙鎮海泉灣路801號職工宿舍6#	不動產抵押登記證明	20240072994-0033	房地產權證	0400005192
2	平沙鎮海泉灣路801號職工宿舍7#	不動產抵押登記證明	20240072994-0034	房地產權證	0400005191
3	平沙鎮海泉灣路801號職工宿舍8#	不動產抵押登記證明	20240072994-0035	房地產權證	0400005190
4	平沙鎮海泉灣路801號職工宿舍9#	不動產抵押登記證明	20240072994-0036	房地產權證	0400005189
5	平沙鎮海泉灣路801號職工宿舍10#	不動產抵押登記證明	20240072994-0037	房地產權證	0400005180
6	平沙鎮海泉灣路801號職工食堂11#	不動產抵押登記證明	20240072994-0038	房地產權證	0400005173
7	平沙鎮海泉灣路801號11棟	不動產抵押登記證明	20240072994-0078	不動產權證書	20180048085
8	平沙鎮海泉灣路801號12棟	不動產抵押登記證明	20240072994-0079	不動產權證書	20180048086
9	平沙鎮海泉灣路801號13棟	不動產抵押登記證明	20240072994-0080	不動產權證書	20180048087
10	平沙鎮海泉灣路801號14棟	不動產抵押登記證明	20240072994-0081	不動產權證書	20180048088

序號	房地座落	他項權證類型	他項權證號	權證類型	權證號碼
11	平沙鎮海泉灣路801號15棟	不動產抵押登記證明	20240072994-0082	不動產權證書	20180048089
12	平沙鎮海泉灣路801號16棟	不動產抵押登記證明	20240072994-0083	不動產權證書	20180048090
13	平沙鎮海泉灣路801號17棟	不動產抵押登記證明	20240072994-0084	不動產權證書	20180048091
14	平沙鎮海泉灣路801號消防水池、水泵房	不動產抵押登記證明	20240072994-0085	不動產權證書	20180048092
15	平沙鎮海泉灣路801號配電房	不動產抵押登記證明	20240072994-0086	不動產權證書	20180048093
16	平沙鎮三虎山南側	不動產抵押登記證明	20240072994-0087	房地產權證	0400005154
17	平沙鎮三虎山南側	不動產抵押登記證明	20240072994-0088	不動產權證書	20170095553
18	平沙鎮二虎山	不動產抵押登記證明	20240072994-0089	不動產權證書	20170095557
19	平沙鎮三虎山南側	不動產抵押登記證明	20240072994-0090	不動產權證書	20170095552
20	平沙鎮三虎山北	不動產抵押登記證明	20240072994-0091	不動產權證書	20170095555
21	平沙鎮三虎山南側	不動產抵押登記證明	20240072994-0092	不動產權證書	20170095554
22	平沙鎮三虎山南側	不動產抵押登記證明	20240072994-0093	不動產權證書	20170095556

序號	房地座落	他項權證類型	他項權證號	權證類型	權證號碼
23	平沙鎮三虎山側	不動產抵押登記證明	20240072994-0094	房地產權證	0400005156
24	平沙鎮海泉灣路801號溫泉中心	不動產抵押登記證明	20240072994	房地產權證	0400005168
25	平沙鎮海泉灣路801號會議酒店	不動產抵押登記證明	20240072994-0001	房地產權證	0400005181
26	平沙鎮海泉灣路801號B01主酒店	不動產抵押登記證明	20240072994-0002	房地產權證	0400005169
27	平沙鎮海泉灣路801號漁人碼頭-E01美食廣場	不動產抵押登記證明	20240072994-0003	房地產權證	0400005157
28	平沙鎮海泉灣路801號漁人碼頭-E02中餐廳	不動產抵押登記證明	20240072994-0004	房地產權證	0400005182
29	平沙鎮海泉灣路801號漁人碼頭-E04溫泉劇場	不動產抵押登記證明	20240072994-0005	房地產權證	0400005174
30	平沙鎮海泉灣路801號漁人碼頭-E03體育酒吧	不動產抵押登記證明	20240072994-0006	房地產權證	0400005175
31	平沙鎮海泉灣路801號康體中心	不動產抵押登記證明	20240072994-0007	房地產權證	0400005165
32	平沙鎮海泉灣路801號青年旅館	不動產抵押登記證明	20240072994-0008	房地產權證	0400005184

序號	房地座落	他項權證類型	他項權證號	權證類型	權證號碼
33	平沙鎮海泉灣路801號機修倉庫	不動產抵押登記證明	20240072994-0010	房地產權證	0400005188
34	平沙鎮海泉灣路801號生活倉庫	不動產抵押登記證明	20240072994-0011	房地產權證	0400005187
35	平沙鎮海泉灣路801號辦公樓	不動產抵押登記證明	20240072994-0013	房地產權證	0400005166
36	平沙鎮海泉灣路801號別墅酒店E型1008	不動產抵押登記證明	20240072994-0016	房地產權證	0400005147
37	平沙鎮海泉灣路801號別墅酒店F型1009	不動產抵押登記證明	20240072994-0017	房地產權證	0400005148
38	平沙鎮海泉灣路801號別墅酒店C型1006-1007	不動產抵押登記證明	20240072994-0018	房地產權證	0400005149
39	平沙鎮海泉灣路801號別墅酒店B型1019-1020	不動產抵押登記證明	20240072994-0019	房地產權證	0400005167
40	平沙鎮海泉灣路801號別墅酒店B型1015-1016	不動產抵押登記證明	20240072994-0020	房地產權證	0400005170
41	平沙鎮海泉灣路801號別墅酒店D型1012-1013	不動產抵押登記證明	20240072994-0021	房地產權證	0400005171
42	平沙鎮海泉灣路801號別墅酒店C型1021-1022	不動產抵押登記證明	20240072994-0022	房地產權證	0400005193
43	平沙鎮海泉灣路801號別墅酒店A型1003-1005	不動產抵押登記證明	20240072994-0023	房地產權證	0400005151

序號	房地座落	他項權證類型	他項權證號	權證類型	權證號碼
44	平沙鎮海泉灣路801號別墅酒店A型1001-1002	不動產抵押登記證明	20240072994-0024	房地產權證	0400005152
45	平沙鎮海泉灣路801號別墅酒店C型1023-1025	不動產抵押登記證明	20240072994-0025	房地產權證	0400005177
46	平沙鎮海泉灣路801號別墅酒店A型1010-1011	不動產抵押登記證明	20240072994-0026	房地產權證	0400005194
47	平沙鎮海泉灣路801號別墅酒店B型1017-1018	不動產抵押登記證明	20240072994-0027	房地產權證	0400005150
48	平沙鎮海泉灣路801號職工宿舍1#	不動產抵押登記證明	20240072994-0028	房地產權證	0400005178
49	平沙鎮海泉灣路801號職工宿舍2#	不動產抵押登記證明	20240072994-0029	房地產權證	0400005186
50	平沙鎮海泉灣路801號職工宿舍3#	不動產抵押登記證明	20240072994-0030	房地產權證	0400005185
51	平沙鎮海泉灣路801號職工宿舍4#	不動產抵押登記證明	20240072994-0031	房地產權證	0400005183
52	平沙鎮海泉灣路801號職工宿舍5#	不動產抵押登記證明	20240072994-0032	房地產權證	0400005179

境內律師認為根據《中華人民共和國民法典》以及有關抵押合同的規定，抵押期間內，如港中旅(珠海)海泉灣有限公司對上述抵押物進行出售、轉讓、出租或抵押，需事先取得抵押權人同意。

(7) 該物業由李志偉先生(中國註冊房地產估價師)於2025年9月10日視察。

估值證書

第三類：港中旅(珠海)海泉灣有限公司於中國持作發展的物業

			於二零二五年 八月三十一日 現況下的市場價值
物業	概況及年期	佔用詳情	
1. 位於珠海市金灣區平沙鎮溫泉大道南側D地塊住宅兼容商業用地	該物業為一宗面積為154,110.54平方米的土地使用權。 該物業為港中旅(珠海)海泉灣有限公司所屬的待開發土地。 該物業土地用途為住宅用地、商業用地，土地使用權年期住宅用途終止於2084年1月22日，商業用途終止於2054年1月22日。	於估值日期，該物業暫未開發利用。	人民幣406,697,700.00元 貴公司應佔權益：100% 人民幣406,697,700.00元

附註：

- (1) 根據港中旅(珠海)海泉灣有限公司提供的《珠海市國有建設土地使用權出讓合同》(合同編號：440401-2013-000018)、《收回土地使用權協議書》，土地面積為154,110.54平方米，估價物業土地證載權利人為港中旅(珠海)海泉灣有限公司，土地權利類型為國有建設土地使用權，權利性質為出讓，用途為住宅用地、商業用地，住宅用途土地使用終止日期為2084年1月22日，商業用途土地使用終止日期為2054年1月22日。
- (2) 本次估值採用的方法為市場法，估值內涵為估價物業在現狀條件下的市場價值。
- (3) 本次選取的土地可比實例一成交樓面單價為1,700元/平方米，成交日期為2025年6月20日；可比實例二成交樓面單價為1,680元/平方米，成交日期為2025年6月5日；可比實例三成交樓面單價為1,689元/平方米，成交日期為2025年5月29日。
- (4) 我們已獲得貴公司中國境內法律顧問北京市競天公誠律師事務所出具的《關於港中旅(珠海)海泉灣有限公司等在中國境內擁有物業的中國法律意見書》，其載有(其中包括)以下內容：
 - ① 根據珠海市國土資源局與珠海海泉灣於2013年7月18日簽署的《珠海市國有建設土地使用權出讓合同》(合同編號：440401-2013-000017號)，珠海市國土資源局向珠海海泉灣出讓位於珠海市平沙鎮溫泉大道南側的宗地編號為珠國土儲2013-15的土地使用權(以下簡稱

「D地塊」)，宗地總面積157,363.13平方米，用途為住宅、商業，出讓年限為住宅70年、商業40年，出讓金為人民幣158,936,760元。根據合同約定，珠海海泉灣應於合同簽訂之日起1年內，即2014年7月18日之前開工，在合同簽訂之日起4年內，即2017年7月18日之前竣工。

根據公司確認，已簽署建設土地使用權出讓合同但未辦理不動產權證的D地塊尚未進行建設。

根據《閒置土地處置辦法》第十四條規定，未動工開發滿兩年的，由市、縣國土資源主管部門按照《中華人民共和國土地管理法》第三十七條和《中華人民共和國城市房地產管理法》第二十六條的規定，報經有批准權的人民政府批准後，向國有建設土地使用權人下達《收回國有建設土地使用權決定書》，無償收回國有建設土地使用權。閒置土地設有抵押權的，同時抄送相關土地抵押權人。

據此，境內律師認為上述土地存在被認定為閒置土地的風險，如被認定為閒置土地，則可能面臨被無償收回國有建設土地使用權的風險。

截至目前，基於上述情況，在上述土地被認定為閒置土地前，珠海海泉灣在完成繳納土地出讓金及相關費用，並按照相應出讓合同的約定合法取得D地塊土地使用權，在其在取得國有土地使用證後，且未被珠海市國土資源局要求收回國有土地使用權以及在遵守出讓合同約定的前提下，可以依法自由轉讓、出租、抵押或以其他合法方式處分該等土地使用權。

- (5) 根據境內律師意見及港中旅(珠海)海泉灣有限公司提供的資料，權益狀況以及主要批文及許可證的授出情況如下：

- | | |
|-----------------|---|
| ① 對應土地的《不動產權證書》 | 無 |
| ② 對應土地的主要批文及許可證 | 有 |

- (6) 該物業由李志偉先生(中國註冊房地產估價師)於2025年9月10日視察。

估值證書

於二零二五年

八月三十一日

現況下的市場價值

物業	概況及年期	佔用詳情	現況下的市場價值
2. 位於珠海市金灣區平沙鎮溫泉大道南側E地塊住宅兼容商業用地	該物業為一宗面積為94,914.32平方米的土地使用權。 該物業為港中旅(珠海)海泉灣有限公司所屬的待開發土地。 該物業土地用途為住宅用地、商業用地，土地使用權年期住宅用途終止於2084年1月22日，商業用途終止於2054年1月22日。	於估值日期，該物業暫未開發利用。	人民幣250,478,900.00元 貴公司應佔權益：100% 人民幣250,478,900.00元

附註：

- (1) 根據港中旅(珠海)海泉灣有限公司提供的《珠海市國有建設用地使用權出讓合同》(合同編號：440401-2013-000017)，土地總面積為94,914.32平方米，估價物業土地證載權利人為港中旅(珠海)海泉灣有限公司，土地權利類型為國有建設用地使用權，權利性質為出讓，用途為住宅用地、商業用地，住宅用途土地使用終止日期為2084年1月22日，商業用途土地使用終止日期為2054年1月22日。
- (2) 本次估值採用的方法為市場法，估值內涵為估價物業在現狀條件下的市場價值。
- (3) 本次選取的土地可比實例一成交樓面單價為1,700元/平方米，成交日期為2025年6月20日；可比實例二成交樓面單價為1,680元/平方米，成交日期為2025年6月5日；可比實例三成交樓面單價為1,689元/平方米，成交日期為2025年5月29日。
- (4) 我們已獲得貴公司中國境內法律顧問北京市競天公誠律師事務所出具的《關於港中旅(珠海)海泉灣有限公司等在中國境內擁有物業的中國法律意見書》，其載有(其中包括)以下內容：
 - ① 根據珠海市國土資源局與珠海海泉灣於2013年7月18日簽署的《珠海市國有建設用地使用權出讓合同》(合同編號：440401-2013-000017號)，珠海市國土資源局向珠海海泉灣出讓位於珠海市平沙鎮溫泉大道南側的宗地編號為珠國土儲2013-14的土地使用權(以下簡稱「E地塊」)，宗地總面積94,914.32平方米，用途為住宅、商業，出讓年限為住宅70年、商業40年，出讓金為人民幣101,405,750元。根據合同約定，珠海海泉灣應於合同簽訂之日起1年內，即2014年7月18日之前開工，在合同簽訂之日起3年6個月內，即2017年1月18日之前竣工。

根據公司確認，已簽署建設用地使用權出讓合同但未辦理不動產權證的E地塊尚未進行建設。

根據《閒置土地處置辦法》第十四條規定，未動工開發滿兩年的，由市、縣國土資源主管部門按照《中華人民共和國土地管理法》第三十七條和《中華人民共和國城市房地產管理法》第二十六條的規定，報經有批准權的人民政府批准後，向國有建設用地使用權人下達《收回國有建設用地使用權決定書》，無償收回國有建設用地使用權。閒置土地設有抵押權的，同時抄送相關土地抵押權人。

據此，境內律師認為上述土地存在被認定為閒置土地的風險，如被認定為閒置土地，則可能面臨被無償收回國有建設用地使用權的風險。

截至目前，基於上述情況，在上述土地被認定為閒置土地前，珠海海泉灣在完成繳納土地出讓金及相關費用，並按照相應出讓合同的約定合法取得E地塊土地使用權，在其在取得國有土地使用證後，且未被珠海市國土資源局要求收回國有土地使用權以及在遵守出讓合同約定的前提下，可以依法自由轉讓、出租、抵押或以其他合法方式處分該等土地使用權。

- (5) 根據境內律師意見及港中旅(珠海)海泉灣有限公司提供的資料，權益狀況以及主要批文及許可證的授出情況如下：

- | | |
|-----------------|---|
| ① 對應土地的《不動產權證書》 | 無 |
| ② 對應土地的主要批文及許可證 | 有 |

- (6) 該物業由李志偉先生(中國註冊房地產估價師)於2025年9月10日視察。

估值證書

於二零二五年

八月三十一日

現況下的市場價值

物業	概況及年期	佔用詳情	
3. 位於珠海市金灣區平沙鎮溫泉大道南側(J1-J6)住宅兼容商業用地	該物業包括六宗土地J1-J6地塊，土地總面積為157,276.72平方米的，其中J1地塊土地面積為38,909.07平方米，J2地塊土地面積為27,947.28平方米，J3地塊土地面積為26,435.36平方米，J4地塊土地面積為16,007平方米，J5地塊土地面積為12,878.42平方米，J6地塊土地面積為35,099.59平方米。 該物業均為港中旅(珠海)海泉灣有限公司所屬的待開發土地。 該物業土地用途均為城鎮住宅用地、批發零售用地，土地使用權年期城鎮住宅用地用途終止於2084年8月19日，批發零售用途終止於2054年8月19日。	於估值日期，該物業暫未開發利用。	人民幣415,053,300.00元 貴公司應佔權益：100% 人民幣415,053,300.00元

附註：

- 根據港中旅(珠海)海泉灣有限公司提供的《不動產權證書》(粵(2017)珠海市不動產權第0011535號、粵(2017)珠海市不動產權第0011536號、粵(2017)珠海市不動產權第0011537號、粵(2017)珠海市不動產權第0011538號、粵(2017)珠海市不動產權第0011539號、粵(2017)珠海市不動產權第0011540號)及《珠海市國有建設用地使用權出讓合同》(合同編號：440401-2014-000010)，該物業包括六宗土地J1-J6地塊，土地總面積為157,276.72平方米的，其中J1地塊土地面積為38,909.07平方米，J2地塊土地面積為27,947.28平方米，J3地塊土地面積為26,435.36平方米，J4地塊土地面積為16,007平方米，J5地塊土地面積為12,878.42平方米，J6地塊土地面積為35,099.59平方米。
- 本次估值採用的方法為市場法，估值內涵為估值物業在現狀條件下的市場價值。
- 本次選取的土地可比實例一成交樓面單價為1,700元/平方米，成交日期為2025年6月20日；可比實例二成交樓面單價為1,680元/平方米，成交日期為2025年6月5日；可比實例三成交樓面單價為1,689元/平方米，成交日期為2025年5月29日。

(4) 我們已獲得貴公司中國境內法律顧問北京市競天公誠律師事務所出具的《關於港中旅(珠海)海泉灣有限公司等在中國境內擁有物業的中國法律意見書》，其載有(其中包括)以下內容：

- ① 2017年，珠海市不動產登記中心向珠海海泉灣核發了《不動產權證書》(粵(2017)珠海市不動產權第0011535號)，坐落於珠海市平沙鎮溫泉大道南側J1地塊，權利類型為國有土地建設使用權，權利性質為出讓，用途為城鎮住宅用地、批發零售用地，宗地面積38,909.07平方米，城鎮住宅用地使用期限自2014年8月20日至2084年8月19日止、批發零售用地使用期限自2014年8月20日至2054年8月19日止。
- ② 2017年，珠海市不動產登記中心向珠海海泉灣核發了《不動產權證書》(粵(2017)珠海市不動產權第0011538號)，坐落於珠海市平沙鎮溫泉大道南側J2地塊，權利類型為國有土地建設使用權，權利性質為出讓，用途為城鎮住宅用地、批發零售用地，宗地面積27,947.28平方米，城鎮住宅用地使用期限自2014年8月20日至2084年8月19日止、批發零售用地使用期限自2014年8月20日至2054年8月19日止。
- ③ 2017年，珠海市不動產登記中心向珠海海泉灣核發了《不動產權證書》(粵(2017)珠海市不動產權第0011539號)，坐落於珠海市平沙鎮溫泉大道南側J3地塊，權利類型為國有土地建設使用權，權利性質為出讓，用途為城鎮住宅用地、批發零售用地，宗地面積26,435.36平方米，城鎮住宅用地使用期限自2014年8月20日至2084年8月19日止、批發零售用地使用期限自2014年8月20日至2054年8月19日止。
- ④ 2017年，珠海市不動產登記中心向珠海海泉灣核發了《不動產權證書》(粵(2017)珠海市不動產權第0011540號)，坐落於珠海市平沙鎮溫泉大道南側J4地塊，權利類型為國有土地建設使用權，權利性質為出讓，用途為城鎮住宅用地、批發零售用地，宗地面積16,007平方米，城鎮住宅用地使用期限自2014年8月20日至2084年8月19日止、批發零售用地使用期限自2014年8月20日至2054年8月19日止。
- ⑤ 2017年，珠海市不動產登記中心向珠海海泉灣核發了《不動產權證書》(粵(2017)珠海市不動產權第0011536號)，坐落於珠海市平沙鎮溫泉大道南側J5地塊，權利類型為國有土地建設使用權，權利性質為出讓，用途為城鎮住宅用地、批發零售用地，宗地面積12,878.42平方米，城鎮住宅用地使用期限自2014年8月20日至2084年8月19日止、批發零售用地使用期限自2014年8月20日至2054年8月19日止。
- ⑥ 2017年，珠海市不動產登記中心向珠海海泉灣核發了《不動產權證書》(粵(2017)珠海市不動產權第0011537號)，坐落於珠海市平沙鎮溫泉大道南側J6地塊，權利類型為國有土地建設使用權，權利性質為出讓，用途為城鎮住宅用地、批發零售用地，宗地面積35,099.59平方米，城鎮住宅用地使用期限自2014年8月20日至2084年8月19日止、批發零售用地使用期限自2014年8月20日至2054年8月19日止。
- ⑦ 根據公司確認，上述已辦理不動產權證的土地尚未進行建設。

根據《閒置土地處置辦法》第十四條規定，未動工開發滿兩年的，由市、縣國土資源主管部門按照《中華人民共和國土地管理法》第三十七條和《中華人民共和國城市房地產管理法》第二十六條的規定，報經有批准權的人民政府批准後，向國有建設用地使用權人下達

《收回國有建設用地使用權決定書》，無償收回國有建設用地使用權。閒置土地設有抵押權的，同時抄送相關土地抵押權人。

據此，境內律師認為上述土地存在被認定為閒置土地的風險，如被認定為閒置土地，則可能面臨被無償收回國有建設用地使用權的風險。

截至目前，基於上述情況，在上述土地被認定為閒置土地前，珠海海泉灣依法擁有上述已取得不動產權證書所載的土地使用權，有權依其已取得的《不動產權證書》佔有、使用、收益、處分該等土地使用權。

- (5) 根據境內律師意見及港中旅(珠海)海泉灣有限公司提供的資料，權益狀況以及主要批文及許可證的授出情況如下：

- | | |
|-----------------|---|
| ① 對應土地的《不動產權證書》 | 有 |
| ② 對應土地的主要批文及許可證 | 有 |

- (6) 該物業由李志偉先生(中國註冊房地產估價師)於2025年9月10日視察。

估值證書

於二零二五年

八月三十一日

現況下的市場價值

物業	概況及年期	佔用詳情	現況下的市場價值
4. 位於珠海市金灣區平沙鎮溫泉大道南側宗地二(K1-K3)住宅兼容商業用地	該物業包括三宗土地K1-K3地塊，土地總面積為181,101.01平方米的，其中K1地塊土地面積為126,738.19平方米，K2地塊土地面積為37,648.32平方米，K3地塊土地面積為16,714.5平方米。	於估值日期，該物業暫未開發利用。	人民幣477,925,600.00元 貴公司應佔權益：100% 人民幣477,925,600.00元

該物業均為港中旅(珠海)海泉灣有限公司所屬的待開發土地。

該物業土地用途均為城鎮住宅用地、批發零售用地，土地使用權年期城鎮住宅用地用途終止於2084年8月19日，批發零售用途終止於2054年8月19日。

附註：

- (1) 根據港中旅(珠海)海泉灣有限公司提供的《不動產權證書》(粵(2017)珠海市不動產權第0011177號、粵(2017)珠海市不動產權第0011183號、粵(2017)珠海市不動產權第0011184號)及《珠海市國有建設用地使用權出讓合同》(合同編號：440401-2014-000011)，該物業包括三宗土地K1-K3地塊，土地總面積為181,101.01平方米的，其中K1地塊土地面積為126,738.19平方米，K2地塊土地面積為37,648.32平方米，K3地塊土地面積為16,714.5平方米。
- (2) 本次估值採用的方法為市場法，估值內涵為估價物業在現狀條件下的市場價值。
- (3) 本次選取的土地可比實例一成交樓面單價為1,700元/平方米，成交日期為2025年6月20日；可比實例二成交樓面單價為1,680元/平方米，成交日期為2025年6月5日；可比實例三成交樓面單價為1,689元/平方米，成交日期為2025年5月29日。
- (4) 我們已獲得貴公司中國境內法律顧問北京市競天公誠律師事務所出具的《關於港中旅(珠海)海泉灣有限公司等在中國境內擁有物業的中國法律意見書》，其載有(其中包括)以下內容：
 - ① 2017年2月16日，珠海市國土資源局向珠海海泉灣核發了《不動產權證書》(粵(2017)珠海市不動產權第0011177號)，坐落於珠海市平沙鎮溫泉大道南側K1地塊，權利類型為國

有土地建設使用權，權利性質為出讓，用途為城鎮住宅用地、批發零售用地，宗地面積126,738.19平方米，城鎮住宅用地使用期限自2014年8月20日至2084年8月19日止、批發零售用地使用期限自2014年8月20日至2054年8月19日止。

- ② 2017年2月16日，珠海市國土資源局向珠海海泉灣核發了《不動產權證書》(粵(2017)珠海市不動產權第0011183號)，坐落於珠海市平沙鎮溫泉大道南側K2地塊，權利類型為國有土地建設使用權，權利性質為出讓，用途為城鎮住宅用地、批發零售用地，宗地面積37,648.32平方米，城鎮住宅用地使用期限自2014年8月20日至2084年8月19日止、批發零售用地使用期限自2014年8月20日至2054年8月19日止。
- ③ 2017年2月16日，珠海市國土資源局向珠海海泉灣核發了《不動產權證書》(粵(2017)珠海市不動產權第0011184號)，坐落於珠海市平沙鎮溫泉大道南側K3地塊，權利類型為國有土地建設使用權，權利性質為出讓，用途為城鎮住宅用地、批發零售用地，宗地面積16,714.5平方米，城鎮住宅用地使用期限自2014年8月20日至2084年8月19日止、批發零售用地使用期限自2014年8月20日至2054年8月19日止。
- ④ 根據公司確認，上述已辦理不動產權證的土地尚未進行建設。

根據《閒置土地處置辦法》第十四條規定，未動工開發滿兩年的，由市、縣國土資源主管部門按照《中華人民共和國土地管理法》第三十七條和《中華人民共和國城市房地產管理法》第二十六條的規定，報經有批准權的人民政府批准後，向國有建設用地使用權人下達《收回國有建設用地使用權決定書》，無償收回國有建設用地使用權。閒置土地設有抵押權的，同時抄送相關土地抵押權人。

據此，境內律師認為上述土地存在被認定為閒置土地的風險，如被認定為閒置土地，則可能面臨被無償收回國有建設用地使用權的風險。

截至目前，基於上述情況，在上述土地被認定為閒置土地前，珠海海泉灣依法擁有上述已取得不動產權證書所載的土地使用權，有權依其已取得的《不動產權證書》佔有、使用、收益、處分該等土地使用權。

- (5) 根據境內律師意見及港中旅(珠海)海泉灣有限公司提供的資料，權益狀況以及主要批文及許可證的授出情況如下：
- | | |
|-----------------|---|
| ① 對應土地的《不動產權證書》 | 有 |
| ② 對應土地的主要批文及許可證 | 有 |
- (6) 該物業由李志偉先生(中國註冊房地產估價師)於2025年9月10日視察。

估值證書

於二零二五年

八月三十一日

物業	概況及年期	佔用詳情	現況下的市場價值
5. 位於珠海市平沙鎮三虎山南側C地塊住宿餐飲用地	該物業為一宗面積為257,982.06平方米的土地使用權。 該物業為港中旅(珠海)海泉灣有限公司所屬的待開發土地。 該物業土地用途為住宿餐飲用地，土地使用權年期住宿餐飲用途終止於2042年12月31日。	於估值日期，該物業暫未開發利用。	人民幣80,748,400.00元 貴公司應佔權益：100% 人民幣80,748,400.00元

附註：

- (1) 根據港中旅(珠海)海泉灣有限公司提供的《不動產權證書》(粵(2016)珠海市不動產權第0037513號)及《用地整合協議書(一)補充協議》(珠自然資金開發補2024-026號)，土地面積為257,982.06平方米，估值物業土地證載權利人為港中旅(珠海)海泉灣有限公司，土地權利類型為國有建設用地使用權，權利性質為出讓，用途為住宿餐飲用地，土地使用終止日期為2042年12月31日。
- (2) 本次估值採用的方法為市場法(基準地價係數修正法)，估值內涵為估價物業在現狀條件下的市場價值。
- (3) 本次估價物業為位於珠海市平沙鎮三虎山南側C地塊住宿餐飲用地，屬於商業服務業用地第VI級別土地，珠海市自然資源局頒佈的對應該級別的商業服務業用地用途基準地價樓面單價為629元/平方米。
- (4) 我們已獲得貴公司中國境內法律顧問北京市競天公誠律師事務所出具的《關於港中旅(珠海)海泉灣有限公司等在中國境內擁有物業的中國法律意見書》，其載有(其中包括)以下內容：
 - ① 2016年，珠海市不動產登記中心向珠海海泉灣核發了《不動產權證書》(粵(2016)珠海市不動產權第0037513號)，坐落於珠海市平沙鎮三虎山南側C地塊，權利類型為國有土地建設使用權，權利性質為出讓，用途為住宿餐飲用地，宗地面積299,554.11平方米，國有建設用地使用權自2003年1月1日起至2042年12月31日止。根據2018年12月13日與珠海市國土資源局簽訂的《收回土地使用權協議書》，分割收回用地面積為41,572.05平方米，剩餘用地面積257,982.06平方米。

根據公司確認，上述已辦理不動產權證的土地尚未進行建設。

根據《閒置土地處置辦法》第十四條規定，未動工開發滿兩年的，由市、縣國土資源主管部門按照《中華人民共和國土地管理法》第三十七條和《中華人民共和國城市房地產管理法》第二十六條的規定，報經有批准權的人民政府批准後，向國有建設用地使用權人下達《收回國有建設用地使用權決定書》，無償收回國有建設用地使用權。閒置土地設有抵押權的，同時抄送相關土地抵押權人。

據此，境內律師認為上述土地存在被認定為閒置土地的風險，如被認定為閒置土地，則可能面臨被無償收回國有建設用地使用權的風險。

截至目前，基於上述情況，在上述土地被認定為閒置土地前，珠海海泉灣依法擁有上述已取得不動產權證書所載的土地使用權，有權依其已取得的《不動產權證書》佔有、使用、收益、處分該等土地使用權。

- (5) 根據境內律師意見及港中旅(珠海)海泉灣有限公司提供的資料，權益狀況以及主要批文及許可證的授出情況如下：
- | | |
|-----------------|---|
| ① 對應土地的《不動產權證書》 | 有 |
| ② 對應土地的主要批文及許可證 | 有 |
- (6) 該物業由李志偉先生(中國註冊房地產估價師)於2025年9月10日視察。

估值證書

於二零二五年

八月三十一日

現況下的市場價值

物業	概況及年期	佔用詳情	現況下的市場價值
6. 位於珠海市平沙鎮三虎山南側F地塊住宿餐飲用地	該物業為一宗面積為404,248.77平方米的土地使用權。 該物業為港中旅(珠海)海泉灣有限公司所屬的待開發土地。 該物業土地用途為住宿餐飲用地，土地使用權年期住宿餐飲用途終止於2042年12月31日。	於估值日期，該物業暫未開發利用。	人民幣126,529,900.00元 貴公司應佔權益：100% 人民幣126,529,900.00元

附註：

- (1) 根據港中旅(珠海)海泉灣有限公司提供的《不動產權證書》(粵(2017)珠海市不動產權第 0013865 號)及《珠國土西區合字[2002]第215號〈珠海市國有土地使用權出讓合同書〉補充合同》，土地面積為404,248.77平方米，估價物業土地證載權利人為港中旅(珠海)海泉灣有限公司，土地權利類型為國有建設用地使用權，權利性質為出讓，用途為住宿餐飲用地，土地使用終止日期為2042年12月31日。
- (2) 本次估值採用的方法為市場法(基準地價係數修正法)，估值內涵為估價物業在現狀條件下的市場價值。
- (3) 本次估價物業為位於珠海市平沙鎮三虎山南側F地塊住宿餐飲用地，屬於商業服務業用地第VI級別土地，珠海市自然資源局頒佈的對應該級別的商業服務業用地用途基準地價樓面單價為629元/平方米。
- (4) 我們已獲得貴公司中國境內法律顧問北京市競天公誠律師事務所出具的《關於港中旅(珠海)海泉灣有限公司等在中國境內擁有物業的中國法律意見書》，其載有(其中包括)以下內容：
 - ① 2017年，向珠海海泉灣取得《不動產權證書》(粵(2017)珠海市不動產權第0013865號)，坐落於珠海市平沙鎮三虎山南側F地塊，權利類型為國有土地建設使用權，權利性質為出讓，用途為城鎮住宅用地、住宿餐飲用地，宗地面積459,202.54平方米，城鎮住宅用地使用期限自2003年1月1日起至2072年12月31日止，住宿餐飲用地2003年1月1日起至2042年12月31日止。因海泉灣路建設需要，根據2018年12月13日與珠海市國土資源局簽訂的《收回土地使用權協議書》，分割收回用地面積為54,953.77平方米，剩餘用地面積404,248.77平方米。

根據公司確認，上述已辦理不動產權證的土地尚未進行建設。

根據《閒置土地處置辦法》第十四條規定，未動工開發滿兩年的，由市、縣國土資源主管部門按照《中華人民共和國土地管理法》第三十七條和《中華人民共和國城市房地產管理法》第二十六條的規定，報經有批准權的人民政府批准後，向國有建設用地使用權人下達《收回國有建設用地使用權決定書》，無償收回國有建設用地使用權。閒置土地設有抵押權的，同時抄送相關土地抵押權人。

據此，境內律師認為上述土地存在被認定為閒置土地的風險，如被認定為閒置土地，則可能面臨被無償收回國有建設用地使用權的風險。

截至目前，基於上述情況，在上述土地被認定為閒置土地前，珠海海泉灣依法擁有上述已取得不動產權證書所載的土地使用權，有權依其已取得的《不動產權證書》佔有、使用、收益、處分該等土地使用權。

- (5) 根據境內律師意見及港中旅(珠海)海泉灣有限公司提供的資料，權益狀況以及主要批文及許可證的授出情況如下：
- | | |
|-----------------|---|
| ① 對應土地的《不動產權證書》 | 有 |
| ② 對應土地的主要批文及許可證 | 有 |
- (6) 該物業由李志偉先生(中國註冊房地產估價師)於2025年9月10日視察。

估值證書

於二零二五年

八月三十一日

物業	概況及年期	佔用詳情	現況下的市場價值
7. 位於珠海市平沙鎮三虎山南側G地塊綜合旅遊用地	該物業為一宗面積為562,327.30平方米的土地使用權。 該物業為港中旅(珠海)海泉灣有限公司所屬的待開發土地。 該物業土地用途為住宿餐飲用地，土地使用權年期綜合旅遊用地終止於2042年12月31日。	於估值日期，該物業暫未開發利用。	人民幣176,008,400.00元 貴公司應佔權益：100% 人民幣176,008,400.00元

附註：

- (1) 根據港中旅(珠海)海泉灣有限公司提供的《珠海市國有土地使用權出讓》(珠國土西區合字[2002]第220號)及《珠國土西區合字[2002]第220號〈珠海市國有土地使用權出讓合同書〉補充合同》，土地面積為562,327.30平方米，估值物業土地證載權利人為港中旅(珠海)海泉灣有限公司，土地權利類型為國有建設用地使用權，權利性質為出讓，用途為綜合旅遊項目，土地使用終止日期為2042年12月31日。
- (2) 本次估值採用的方法為市場法(基準地價係數修正法)，估值內涵為估價物業在現狀條件下的市場價值。
- (3) 本次估價物業為位於珠海市平沙鎮三虎山南側G地塊綜合旅遊用地，屬於商業服務業用地第VI級別土地，珠海市自然資源局頒佈的對應該級別的商業服務業用地用途基準地價樓面單價為629元/平方米。
- (4) 我們已獲得貴公司中國境內法律顧問北京市競天公誠律師事務所出具的《關於港中旅(珠海)海泉灣有限公司等在中國境內擁有物業的中國法律意見書》，其載有(其中包括)以下內容：
 - ① 根據珠海市國土資源局、珠海高欄港經濟區管理委員會與珠海海泉灣於2013年5月6日簽署的《珠海市國有建設用地使用權出讓合同之補充合同》(珠國土西區合字(2002)第220號)，2002年12月24日，珠海海泉灣與珠海市規劃國土局西區分局簽訂了編號為珠國土西區合字(2002)第220號的《珠海市國有土地使用權出讓合同書》，珠海市規劃國土局西區分局向珠海海泉灣出讓位於珠海高欄港經濟區平沙鎮三虎山南側、面積為657,879.75平方米的國有建設用地使用權，土地用途為綜合旅遊項目。2013年5月6日，其中57,638.48平方米國有建設用地使用權由珠海市國土資源局收回，由珠海高欄港經濟區管理委員會負責

收地補償工作。合同約定，G地塊應在2014年5月6日前取得施工許可證並動工建設，並於2016年11月6日前竣工投產。如不能按期開工，應提前30日提出延建申請，但延建期限不得超過一年。2018年12月13日，珠海市國土資源局與珠海海泉灣簽署《收回土地使用權協議書》，合同約定珠海市國土資源局分割收回用地面積37,906.97平方米，剩餘用地面積562,327.3平方米。

根據公司確認，上述已簽署建設用地使用權出讓合同但未辦理不動產權證的G地塊尚未進行建設。

根據《閒置土地處置辦法》第十四條規定，未動工開發滿兩年的，由市、縣國土資源主管部門按照《中華人民共和國土地管理法》第三十七條和《中華人民共和國城市房地產管理法》第二十六條的規定，報經有批准權的人民政府批准後，向國有建設用地使用權人下達《收回國有建設用地使用權決定書》，無償收回國有建設用地使用權。閒置土地設有抵押權的，同時抄送相關土地抵押權人。

據此，境內律師認為上述土地存在被認定為閒置土地的風險，如被認定為閒置土地，則可能面臨被無償收回國有建設用地使用權的風險。

截至目前，基於上述情況，在上述土地被認定為閒置土地前，珠海海泉灣在完成繳納土地出讓金及相關費用，並按照相應出讓合同的約定合法取得G地塊土地使用權，在其在取得國有土地使用證後，且未被珠海市國土資源局要求收回國有土地使用權以及在遵守出讓合同約定的前提下，可以依法自由轉讓、出租、抵押或以其他合法方式處分該等土地使用權。

- (5) 根據境內律師意見及港中旅(珠海)海泉灣有限公司提供的資料，權益狀況以及主要批文及許可證的授出情況如下：

- | | |
|-----------------|---|
| ① 對應土地的《不動產權證書》 | 無 |
| ② 對應土地的主要批文及許可證 | 有 |

- (6) 該物業由李志偉先生(中國註冊房地產估價師)於2025年9月10日視察。

估值證書

於二零二五年

八月三十一日

物業	概況及年期	佔用詳情	現況下的市場價值
8. 位於珠海市平沙鎮溫泉大道南側M1地塊住宿餐飲用地	該物業為一宗面積為160,794.74平方米的土地使用權。 該物業為港中旅(珠海)海泉灣有限公司所屬的待開發土地。 該物業土地用途為住宿餐飲用地，土地使用權年期住宿餐飲用途終止於2054年10月22日。	於估值日期，該物業暫未開發利用。	人民幣65,121,900.00元 貴公司應佔權益：100% 人民幣65,121,900.00元

附註：

- (1) 根據港中旅(珠海)海泉灣有限公司提供的《不動產權證書》(粵(2017)珠海市不動產權第0011185號)及《珠海市國有建設用地使用權出讓合同》(合同編號：440401-2014-000022)，土地面積為160,794.74平方米，估價物業土地證載權利人為港中旅(珠海)海泉灣有限公司，土地權利類型為國有建設用地使用權，權利性質為出讓，用途為住宿餐飲用地，土地使用終止日期為2054年10月22日。
- (2) 本次估值採用的方法為市場法(基準地價系數修正法)，估值內涵為估價物業在現狀條件下的市場價值。
- (3) 本次估價物業為位於珠海市平沙鎮溫泉大道南側M1地塊住宿餐飲用地，屬於商業服務業用地第VI級別土地，珠海市自然資源局頒佈的對應該級別的商業服務業用地用途基準地價樓面單價為629元/平方米。
- (4) 我們已獲得 貴公司中國境內法律顧問北京市競天公誠律師事務所出具的《關於港中旅(珠海)海泉灣有限公司等在中國境內擁有物業的中國法律意見書》，其載有(其中包括)以下內容：
 - ① 2017年，珠海市不動產登記中心向珠海海泉灣核發了《不動產權證書》(粵(2017)珠海市不動產權第0011185號)，坐落於珠海市平沙鎮溫泉大道南側，權利類型為國有土地建設使用權，權利性質為出讓，用途為住宿餐飲用地，宗地面積160,794.74平方米，國有建設用地使用權自2014年10月23日起至2054年10月22日止。

根據公司確認，上述已辦理不動產權證的土地尚未進行建設。

根據《閒置土地處置辦法》第十四條規定，未動工開發滿兩年的，由市、縣國土資源主管部門按照《中華人民共和國土地管理法》第三十七條和《中華人民共和國城市房地產管理法》第二十六條的規定，報經有批准權的人民政府批准後，向國有建設用地使用權人下達

《收回國有建設用地使用權決定書》，無償收回國有建設用地使用權。閒置土地設有抵押權的，同時抄送相關土地抵押權人。

據此，境內律師認為上述土地存在被認定為閒置土地的風險，如被認定為閒置土地，則可能面臨被無償收回國有建設用地使用權的風險。

截至目前，基於上述情況，在上述土地被認定為閒置土地前，珠海海泉灣依法擁有上述已取得不動產權證書所載的土地使用權，有權依其已取得的《不動產權證書》佔有、使用、收益、處分該等土地使用權。

- (5) 根據境內律師意見及港中旅(珠海)海泉灣有限公司提供的資料，權益狀況以及主要批文及許可證的授出情況如下：

- | | |
|-----------------|---|
| ① 對應土地的《不動產權證書》 | 有 |
| ② 對應土地的主要批文及許可證 | 有 |

- (6) 該物業由李志偉先生(中國註冊房地產估價師)於2025年9月10日視察。

估值證書

於二零二五年

八月三十一日

物業	概況及年期	佔用詳情	現況下的市場價值
9. 位於珠海市平沙鎮溫泉大道南側M2地塊住宿餐飲用地	該物業為一宗面積為170,139.24平方米的土地使用權。 該物業為港中旅(珠海)海泉灣有限公司所屬的待開發土地。 該物業土地用途為住宿餐飲用地，土地使用權年期住宿餐飲用途終止於2054年10月22日。	於估值日期，該物業暫未開發利用。	人民幣68,906,400.00元 貴公司應佔權益：100% 人民幣68,906,400.00元

附註：

- (1) 根據港中旅(珠海)海泉灣有限公司提供的《不動產權證書》(粵(2017)珠海市不動產權第0013866號)及《珠海市國有建設用地使用權出讓合同》(合同編號：440401-2014-000023)，土地面積為170,139.24平方米，估價物業土地證載權利人為港中旅(珠海)海泉灣有限公司，土地權利類型為國有建設用地使用權，權利性質為出讓，用途為住宿餐飲用地，土地使用終止日期為2054年10月22日。
- (2) 本次估值採用的方法為市場法(基準地價系數修正法)，估值內涵為估價物業在現狀條件下的市場價值。
- (3) 本次估價物業為位於珠海市平沙鎮溫泉大道南側M2地塊住宿餐飲用地，屬於商業服務業用地第VI級別土地，珠海市自然資源局頒佈的對應該級別的商業服務業用地用途基準地價樓面單價為629元/平方米。
- (4) 我們已獲得 貴公司中國境內法律顧問北京市競天公誠律師事務所出具的《關於港中旅(珠海)海泉灣有限公司等在中國境內擁有物業的中國法律意見書》，其載有(其中包括)以下內容：
 - ① 2017年，珠海市不動產登記中心向珠海海泉灣核發了《不動產權證書》(粵(2017)珠海市不動產權第0013866號)，坐落於珠海市平沙鎮溫泉大道南側M2地塊，權利類型為國有土地建設使用權，權利性質為出讓，用途為住宿餐飲用地，宗地面積170,139.24平方米，國有建設用地使用權自2014年10月23日起至2054年10月22日止。

根據公司確認，上述已辦理不動產權證的土地尚未進行建設。

根據《閒置土地處置辦法》第十四條規定，未動工開發滿兩年的，由市、縣國土資源主管部門按照《中華人民共和國土地管理法》第三十七條和《中華人民共和國城市房地產管理法》第二十六條的規定，報經有批准權的人民政府批准後，向國有建設用地使用權人下達

《收回國有建設用地使用權決定書》，無償收回國有建設用地使用權。閒置土地設有抵押權的，同時抄送相關土地抵押權人。

據此，境內律師認為上述土地存在被認定為閒置土地的風險，如被認定為閒置土地，則可能面臨被無償收回國有建設用地使用權的風險。

截至目前，基於上述情況，在上述土地被認定為閒置土地前，珠海海泉灣依法擁有上述已取得不動產權證書所載的土地使用權，有權依其已取得的《不動產權證書》佔有、使用、收益、處分該等土地使用權。

- (5) 根據境內律師意見及港中旅(珠海)海泉灣有限公司提供的資料，權益狀況以及主要批文及許可證的授出情況如下：

- | | |
|-----------------|---|
| ① 對應土地的《不動產權證書》 | 有 |
| ② 對應土地的主要批文及許可證 | 有 |

- (6) 該物業由李志偉先生(中國註冊房地產估價師)於2025年9月10日視察。

估值證書

於二零二五年

八月三十一日

現況下的市場價值

物業	概況及年期	佔用詳情	現況下的市場價值
10. 位於珠海市平沙鎮溫泉大道南側M3地塊住宿餐飲用地	該物業為一宗面積為130,688.41平方米的土地使用權。 該物業為港中旅(珠海)海泉灣有限公司所屬的待開發土地。 該物業土地用途為住宿餐飲用地，土地使用權年期住宿餐飲用途終止於2054年10月22日。	於估值日期，該物業暫未開發利用。	人民幣52,928,800.00元 貴公司應佔權益：100% 人民幣52,928,800.00元

附註：

- (1) 根據港中旅(珠海)海泉灣有限公司提供的《不動產權證書》(粵(2017)珠海市不動產權第0013867號)及《珠海市國有建設用地使用權出讓合同》(合同編號：440401-2014-000024)，土地面積為130,688.41平方米，估價物業土地證載權利人為港中旅(珠海)海泉灣有限公司，土地權利類型為國有建設用地使用權，權利性質為出讓，用途為住宿餐飲用地，土地使用終止日期為2054年10月22日。
- (2) 本次估值採用的方法為市場法(基準地價系數修正法)，估值內涵為估價物業在現狀條件下的市場價值。
- (3) 本次估價物業為位於珠海市平沙鎮溫泉大道南側M3地塊住宿餐飲用地，屬於商業服務業用地第VI級別土地，珠海市自然資源局頒佈的對應該級別的商業服務業用地用途基準地價樓面單價為629元/平方米。
- (4) 我們已獲得 貴公司中國境內法律顧問北京市競天公誠律師事務所出具的《關於港中旅(珠海)海泉灣有限公司等在中國境內擁有物業的中國法律意見書》，其載有(其中包括)以下內容：
 - ① 2017年，珠海市不動產登記中心向珠海海泉灣核發了《不動產權證書》(粵(2017)珠海市不動產權第0013867號)，坐落於珠海市平沙鎮溫泉大道南側M3地塊，權利類型為國有土地建設使用權，權利性質為出讓，用途為住宿餐飲用地，宗地面積130,688.41平方米，國有建設用地使用權自2014年10月23日起至2054年10月22日止。

根據公司確認，上述已辦理不動產權證的土地尚未進行建設。

根據《閒置土地處置辦法》第十四條規定，未動工開發滿兩年的，由市、縣國土資源主管部門按照《中華人民共和國土地管理法》第三十七條和《中華人民共和國城市房地產管理

法》第二十六條的規定，報經有批准權的人民政府批准後，向國有建設土地使用權人下達《收回國有建設土地使用權決定書》，無償收回國有建設土地使用權。閒置土地設有抵押權的，同時抄送相關土地抵押權人。

據此，境內律師認為上述土地存在被認定為閒置土地的風險，如被認定為閒置土地，則可能面臨被無償收回國有建設土地使用權的風險。

截至目前，基於上述情況，在上述土地被認定為閒置土地前，珠海海泉灣依法擁有上述已取得不動產權證書所載的土地使用權，有權依其已取得的《不動產權證書》佔有、使用、收益、處分該等土地使用權。

- (5) 根據境內律師意見及港中旅(珠海)海泉灣有限公司提供的資料，權益狀況以及主要批文及許可證的授出情況如下：

- | | |
|-----------------|---|
| ① 對應土地的《不動產權證書》 | 有 |
| ② 對應土地的主要批文及許可證 | 有 |

- (6) 該物業由李志偉先生(中國註冊房地產估價師)於2025年9月10日視察。

估值證書

於二零二五年

八月三十一日

物業	概況及年期	佔用詳情	現況下的市場價值
11. 位於珠海市平沙鎮三虎山南側(南泉區)綜合旅遊用地	該物業為一宗面積為4,168.00平方米的土地使用權。 該物業為港中旅(珠海)海泉灣有限公司所屬的待開發土地。 該物業土地用途為綜合旅遊項目，土地使用權年期綜合旅遊用途終止於2042年12月31日。	於估值日期，該物業暫未開發利用。	人民幣1,304,600.00元 貴公司應佔權益：100% 人民幣1,304,600.00元

附註：

- (1) 根據港中旅(珠海)海泉灣有限公司提供的《珠海市國有土地使用權出讓》(珠國土西區合字[2002]第226號)及《收回土地使用權協議書》，土地面積為4,168.00平方米，估價物業土地證載權利人為港中旅(珠海)海泉灣有限公司，土地權利類型為國有建設用地使用權，權利性質為出讓，用途為綜合旅遊項目，土地使用終止日期為2042年12月31日。
- (2) 本次估值採用的方法為市場法(基準地價系數修正法)，估值內涵為估價物業在現狀條件下的市場價值。
- (3) 本次估價物業為位於珠海市平沙鎮三虎山南側(南泉區)綜合旅遊用地，屬於商業服務業用地第VI級別土地，珠海市自然資源局頒佈的對應該級別的商業服務業用地用途基準地價樓面單價為629元/平方米。
- (4) 我們已獲得 貴公司中國境內法律顧問北京市競天公誠律師事務所出具的《關於港中旅(珠海)海泉灣有限公司等在中國境內擁有物業的中國法律意見書》，其載有(其中包括)以下內容：
 - ① 2014年8月4日，珠海市房地產登記中心向珠海海泉灣核發了《房地產權證書》(粵房地權證珠字第0400005154號)，坐落於珠海市平沙鎮三虎山南側，土地性質為國有，權利性質為出讓，用途為住宅、旅遊，自用面積258,892.8平方米，住宅用地使用期限自2002年12月31日至2071年12月31日止，旅遊自2002年12月31日至2042年12月31日至。根據2017年11月8日珠海海泉灣與珠海市國土資源局、珠海高欄港經濟區管理委員會簽訂的《收回土地

使用權協議書》，因城市建設規劃需要，該地塊部分土地已被政府收回，收回用地面積為254,724.80平方米，為保證珠海海泉灣溫泉開採業務的正常發展，分割保留上述用地上的珠海海泉灣所有的溫泉泉眼泵房周邊及其附屬設施用地4,168平方米供珠海海泉灣使用。根據公司確認，剩餘4,168平方米政府沒有給予辦理新證。

粵房地權證珠字第0400005154號所在土地在政府收回部分土地後，珠海海泉灣僅擁有剩餘4,168平方米的土地使用權。珠海海泉灣有權依法佔有、使用、收益、處分該等土地使用權。

- (5) 根據境內律師意見及港中旅(珠海)海泉灣有限公司提供的資料，權益狀況以及主要批文及許可證的授出情況如下：

- | | |
|-----------------|---|
| ① 對應土地的《不動產權證書》 | 無 |
| ② 對應土地的主要批文及許可證 | 有 |

- (6) 該物業由李志偉先生(中國註冊房地產估價師)於2025年9月10日視察。

估值證書

第四類：港中旅(珠海)海泉灣有限公司於中國租用的物業

於二零二五年

八月三十一日

現況下的市場價值

物業	概況及租賃詳情	
1. 位於前進社區前進七隊96西下格 國有農用地	該物業為一宗面積為75.58畝的土地使用權。 港中旅(珠海)海泉灣有限公司租賃該宗土地，租賃土地面積為75.58畝。於估值日期，港中旅(珠海)海泉灣有限公司用於種植農作物。 根據港中旅(珠海)海泉灣有限公司簽署的《國有農用地租賃合同》(合同編號：MP20240086)，委估物業的出租方為珠海市平沙美平實業有限公司，物業租期為2024年1月1日至2033年12月31日，物業租金為60,464元／年，承租方在每年的1月31日前一次性付清當年內全部租金的，出租方按當年應繳租金總額給予15%的優惠，承租方交付租金時間超過1月31日的，則不享受優惠。在租賃期間，承租方需要將承租權流轉的，必須先將受讓人的身份資料或營業執照及流轉合同報出租方審查同意。未經出租方書面同意，不得流轉。	無商業價值

附註：

- 根據港中旅(珠海)海泉灣有限公司提供的《國有農用地租賃合同》(合同編號：MP20240086)，該物業委估物業的出租方為珠海市平沙美平實業有限公司，租賃用途為種植農作物，物業租期為2024年1月1日至2033年12月31日，物業租金為60,464元／年，承租方在每年的1月31日前一次性付清當年內全部租金的，出租方按當年應繳租金總額給予15%的優惠，承租方交付租金時間超過1月31日的，則不享受優惠。在租賃期間，承租方需要將承租權流轉的，必須先將受讓人的身份資料或營業執照及流轉合同報出租方審查同意。未經出租方書面同意，不得流轉。
- 港中旅(珠海)海泉灣有限公司未能提供委估物業對應的《房屋所有權證》、《國有土地使用證》等權屬文件，但根據北京市競天公誠律師事務所出具的《關於港中旅(珠海)海泉灣有限公司等在中國境內擁有物業的中國法律意見書》，其載有(其中包括)以下內容：

序號	承租方	出租方	租賃物業地址	產權證號	證載用途	租賃用途	租賃面積 (平方米)	租賃期限
1	港中旅(珠海) 海泉灣有限公司	珠海市平沙美平 實業有限公司	前進社區前進 七隊96西下格	未載明	國有農用地	種植農作物	75.58畝	2024年2月2日 至2033年12月31日

根據公司確認，該物業是通過公開招投標形式承租，公司有權根據招投標約定的相關條件依法使用。出租方未提供相關權屬證明以及相關審批、備案文件，據此，境內律師無法判斷該等出租方是否有權合法出租該等土地使用權，則相關租賃合同或該等租賃事項存在被有權第三人主張無效或者被權力機關認定為無效，進而要求公司停止使用該等土地的風險。

- (3) 根據境內律師意見及港中旅(珠海)海泉灣有限公司提供的資料，權益狀況以及主要批文及許可證的授出情況如下：

- ① 對應土地的《國有土地使用證》 無
- ② 對應房屋的《房屋所有權證》 無

- (4) 該物業由李志偉先生(中國註冊房地產估價師)於2025年9月10日視察。

估值證書

於二零二五年

八月三十一日

現況下的市場價值

物業

概況及租賃詳情

2. 位於前進社區前進八隊99西下格
國有農用地

該物業為一宗面積為31.27畝的土地使用權。

無商業價值

港中旅(珠海)海泉灣有限公司租賃該宗土地，租賃土地面積為31.27畝。於估值日期，港中旅(珠海)海泉灣有限公司用於種植農作物。

根據港中旅(珠海)海泉灣有限公司簽署的《國有農用地租賃合同》(合同編號：MP20240087)，委估物業的出租方為珠海市平沙美平實業有限公司，物業租期為2024年1月1日至2033年12月31日，物業租金為30,019.2元／年，承租方在每年的1月31日前一次性付清當年內全部租金的，出租方按當年應繳租金總額給予15%的優惠，承租方交付租金時間超過1月31日的，則不享受優惠。在租賃期間，承租方需要將承租權流轉的，必須先將受讓人的身份資料或營業執照及流轉合同報出租方審查同意。未經出租方書面同意，不得流轉。

附註：

- (1) 根據港中旅(珠海)海泉灣有限公司提供的《國有農用地租賃合同》(合同編號：MP20240087)，該物業委估物業的出租方為珠海市平沙美平實業有限公司，租賃用途為種植農作物，物業租期為2024年1月1日至2033年12月31日，物業租金為30,019.2元／年，承租方在每年的1月31日前一次性付清當年內全部租金的，出租方按當年應繳租金總額給予15%的優惠，承租方交付租金時間超過1月31日的，則不享受優惠。在租賃期間，承租方需要將承租權流轉的，必須先將受讓人的身份資料或營業執照及流轉合同報出租方審查同意。未經出租方書面同意，不得流轉。
- (2) 港中旅(珠海)海泉灣有限公司未能提供委估物業對應的《房屋所有權證》、《國有土地使用證》等權屬文件，但根據北京市競天公誠律師事務所出具的《關於港中旅(珠海)海泉灣有限公司等在中國境內擁有物業的中國法律意見書》，其載有(其中包括)以下內容：

序號	承租方	出租方	租賃物業地址	產權證號	證載用途	租賃用途	租賃面積 (平方米)	租賃期限
1	港中旅(珠海) 海泉灣有限公司	珠海市平沙美平 實業有限公司	前進社區前進 八隊99西下格	未載明	國有農用地	種植農作物	31.27畝	2024年2月2日 至2033年12月31日

根據公司確認，該物業是通過公開招投標形式承租，公司有權根據招投標約定的相關條件依法使用。出租方未提供相關權屬證明以及相關審批、備案文件，據此，境內律師無法判斷該等出租方是否有權合法出租該等土地使用權，則相關租賃合同或該等租賃事項存在被有權第三人主張無效或者被權力機關認定為無效，進而要求公司停止使用該等土地的風險。

- (3) 根據境內律師意見及港中旅(珠海)海泉灣有限公司提供的資料，權益狀況以及主要批文及許可證的授出情況如下：

- ① 對應土地的《國有土地使用證》 無
- ② 對應房屋的《房屋所有權證》 無

- (4) 該物業由李志偉先生(中國註冊房地產估價師)於2025年9月10日視察。

估值證書

於二零二五年

八月三十一日

現況下的市場價值

物業	概況及租賃詳情	
3. 位於平沙鎮大虎社區虎西路東側水產養殖園	該物業為一宗面積為19.44畝的水產養殖園。 港中旅(珠海)海泉灣有限公司租賃該水產養殖園用於經營，租賃面積為19.44畝。於估值日期，港中旅(珠海)海泉灣有限公司用於水產品養殖。	無商業價值

根據港中旅(珠海)海泉灣有限公司簽署的《養殖園租賃合同》，委估物業的出租方為珠海市平沙華大實業總公司，物業租期為2017年6月1日至2027年5月30日，物業租金標準為實行每五年遞增10%的辦法繳納，前五年租金標準為每年每畝700元，第六至十年租金上浮10%，即為每年每畝770元，承租方在每年的6月30日前一次性繳清當年度全部租金的，出租方給予每畝50元優惠。在租賃期間，未經出租方、居委會書面同意，不得隨意將水產養殖園塘轉讓或轉租他人。否則，出租方有權終止合同，所收租金及押金不予退還。

附註：

- (1) 根據港中旅(珠海)海泉灣有限公司提供的《養殖園租賃合同》，該物業委估物業的出租方為珠海市平沙華大實業總公司，租賃用途為水產品養殖，物業租期為2017年6月1日至2027年5月30日，物業租金標準為實行每五年遞增10%的辦法繳納，前五年租金標準為每年每畝700元，第六至十年租金上浮10%，即為每年每畝770元，承租方在每年的6月30日前一次性繳清當年度全部租金的，出租方給予每畝50元優惠。在租賃期間，未經出租方、居委會書面同意，不得隨意將水產養殖園塘轉讓或轉租他人。否則，出租方有權終止合同，所收租金及押金不予退還。
- (2) 港中旅(珠海)海泉灣有限公司未能提供委估物業對應的《房屋所有權證》、《國有土地使用證》等權屬文件，但根據北京市競天公誠律師事務所出具的《關於港中旅(珠海)海泉灣有限公司等在中國境內擁有物業的中國法律意見書》，其載有(其中包括)以下內容：

序號	承租方	出租方	租賃物業地址	產權證號	證載用途	租賃用途	租賃面積 (平方米)	租賃期限
1	港中旅(珠海) 海泉灣有限公司	珠海市平沙華 大業總公司	平沙鎮大虎 社區虎西路東側	未載明	未載明	水產品養殖	19.44畝	2017年6月1日 至2027年5月30日

根據公司確認，該物業是通過公開招投標形式承租，公司有權根據招投標約定的相關條件依法使用。出租方未提供相關權屬證明以及相關審批、備案文件，據此，境內律師無法判斷該等出租方是否有權合法出租該等土地使用權，則相關租賃合同或該等租賃事項存在被有權第三人主張無效或者被權力機關認定為無效，進而要求公司停止使用該等土地的風險。

- (3) 根據境內律師意見及港中旅(珠海)海泉灣有限公司提供的資料，權益狀況以及主要批文及許可證的授出情況如下：

- ① 對應土地的《國有土地使用證》 無
- ② 對應房屋的《房屋所有權證》 無

- (4) 該物業由李志偉先生(中國註冊房地產估價師)於2025年9月10日視察。

1. 責任聲明

本通函之資料乃遵照上市規則規定而刊載，旨在提供有關本公司之資料；董事願就本通函之資料共同及個別地承擔全部責任。各董事在作出一切合理查詢後，確認就其所知及所信，本通函所載資料在各重要方面均準確完備，沒有誤導或欺詐成分，且並無遺漏任何其他事項，足以令致本通函所載任何陳述或本通函產生誤導。

2. 權益披露

(a) 董事及主要行政人員權益

於最後實際可行日期，董事及本公司主要行政人員於本公司或其相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）之股份、相關股份及債券中擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部知會本公司及聯交所之權益及淡倉（包括其根據證券及期貨條例的該等條文被認為或視為擁有之權益及淡倉），或須根據證券及期貨條例第352條載入有關條例所述存置於本公司的登記冊內之權益及淡倉，或根據標準守則須知會本公司及聯交所的權益及淡倉如下：

於股份及相關股份之好倉

董事姓名	於股份之權益			根據 購股權於 相關股份 之權益	權益總額	於 最後實際 可行日期 佔已發行 股本之 百分比
	公司權益	個人權益	家族權益			
馮剛先生	—	250,000	—	557,600	807,600	0.01%
李鵬宇先生	—	250,000	—	431,120	681,120	0.01%

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，概無董事或本公司主要行政人員於本公司或其任何相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）之股份、相關股份或債券中擁有(i)根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須知會本公司及聯交所之任何權益或淡倉（包括其根據證券及期貨條例的該等條文被認為或視為擁有之權益或淡倉），(ii)根據證券及期貨條例第352條須予存置之登記冊所記錄之任何權益或淡倉，或(iii)根據標準守則須知會本公司及聯交所之任何權益或淡倉。

(b) 主要股東權益

於最後實際可行日期，下列人士(除董事或本公司主要行政人員外)為本公司之主要股東(定義見上市規則)於股份及相關股份中直接或間接擁有根據證券及期貨條例第336條本公司須予存置之登記冊所記錄之權益或淡倉：

本公司普通股之好倉

			於二零二五年 六月三十日 佔已發行 股本百分比
股東名稱／姓名	身份	所持股份數目	
中國旅遊集團	受控制法團之權益(附註1)	3,385,492,610	61.15%
中旅(集團)	受控制法團之權益及 實益擁有人(附註1及2)	3,385,492,610	61.15%
香港新旅投資有限公司	實益擁有人(附註2)	1,136,254,901	20.52%
CTS Asset Management (I) Limited	受控制法團之權益(附註2)	1,136,254,901	20.52%
郭海慶	受控制法團之權益(附註3)	105,592,000	1.91%
	實益擁有人	282,004,000	5.09%
Surpassing Investment Limited	實益擁有人(附註3)	105,592,000	1.91%

附註1：中旅(集團)之全部已發行股本均由中國旅遊集團實益擁有。中旅(集團)為本公司之直接控股公司。因此，根據證券及期貨條例第XV部，中國旅遊集團被視作於中旅(集團)擁有權益之股份中擁有權益。

附註2：該等3,385,492,610股股份中的2,249,237,709股股份由中旅(集團)直接持有。1,136,254,901股股份由香港新旅投資有限公司(由CTS Asset Management (I) Limited直接擁有100%權益)直接持有。CTS Asset Management (I) Limited由中旅(集團)直接全資擁有，根據證券及期貨條例第XV部，中旅(集團)及CTS Asset Management (I) Limited被視為於香港新旅投資有限公司擁有權益之股份中擁有權益。

附註3：由於Surpassing Investment Limited由郭海慶直接擁有100%權益，根據證券及期貨條例第XV部，郭海慶被視為於Surpassing Investment Limited擁有權益之105,592,000股股份中擁有權益。

除上文所披露者外，董事並不知悉於最後實際可行日期有任何人士(除董事或本公司主要行政人員外)於股份及相關股份中直接或間接地擁有任何根據證券及期貨條例第336條本公司須予存置之登記冊所記錄之權益或淡倉。

吳強先生為中旅(集團)副總經理，而曾偉雄先生為中旅(集團)董事。除上文所披露者外，於最後實際可行日期，董事及本公司主要行政人員並非為於股份及相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部之條文須向本公司披露之權益或淡倉的公司董事或僱員。

3. 董事於合約及資產之權益

於最後實際可行日期，各董事及彼等各自之聯繫人自二零二四年十二月三十一日(即本公司最近期刊發之經審核合併賬目之編製日期)以來概無於本集團任何成員公司所收購或出售或租用或本集團任何成員公司擬收購或出售或租用之任何資產中擁有任何直接或間接權益。概無董事於對本集團業務而言屬重大且於本通函日期存續之任何合約或安排中擁有重大權益。

4. 競爭權益

於最後實際可行日期，除董事及其緊密聯繫人獲委任代表本公司及／或本集團利益之業務外，概無董事、本公司候任董事或其各自之緊密聯繫人被視為在與本集團業務直接或間接競爭或可能競爭之業務中擁有任何權益或與本集團存在任何其他利益衝突。

5. 重大不利變動

誠如本公司日期為二零二五年八月一日的盈利警告公告及日期為二零二五年八月二十八日的截至二零二五年六月三十日止六個月之中期業績公告所披露，本集團於截至二零二五年六月三十日止六個月錄得轉盈為虧，主要歸因為投資物業的公允值隨市場波動而下跌，以及本公司營運旅遊地產業務的附屬公司港中旅(珠海)海泉灣有限公司及中旅(咸陽)海泉灣有限公司計提減值撥備。

於最後實際可行日期，除上文所述者外，董事並不知悉本集團自二零二四年十二月三十一日(即本集團最近期刊發之經審核合併賬目之編製日期)以來之財務或經營狀況並無出現任何重大不利變動。

6. 專家資格及同意書

下列為提供本通函所載列或引用意見或建議之專家之資格：

名稱	資格
鎧盛資本	一家根據證券及期貨條例可從事證券及期貨條例項下第6類(就機構融資提供意見)受規管活動的持牌法團
北京中企華土地房地產資產評估有限公司	中國合資格物業估值師
北京市競天公誠律師事務所	本公司的中國法律顧問

鎧盛資本、北京中企華土地房地產資產評估有限公司及北京市競天公誠律師事務所各自已書面同意刊發本通函，及以所示格式及內容在本通函收錄其函件、報告、意見及／或估值證書以及引述其名稱，且迄今並無撤回同意書。

於最後實際可行日期，鎧盛資本、北京中企華土地房地產資產評估有限公司及北京市競天公誠律師事務所各自並無於本集團任何成員公司股本中實益擁有任何權益，亦無擁有任何權利(不論是否法律上可強制執行)可認購或提名他人認購本集團任何成員公司之證券。

於最後實際可行日期，鎧盛資本、北京中企華土地房地產資產評估有限公司及北京市競天公誠律師事務所各自自二零二四年十二月三十一日(即本公司最近期刊發之經審核賬目之編製日期)以來概無於本集團任何成員公司所收購或出售或租用或本集團任何成員公司擬收購或出售或租用之任何資產中擁有任何直接或間接權益。

7. 服務合約

於最後實際可行日期，董事與本集團任何成員公司之間並無訂立或建議訂立於一年內僱主不支付賠償(法定賠償除外)則不可終止之任何服務合約。

8. 語言

本通函中英文版本如有歧異，概以英文版本為準。

9. 展示文件

控股股東的承諾將於本通函日期起14天期間(包括首尾兩日)刊登於聯交所(www.hkexnews.hk)及本公司(www.irasia.com/listco/hk/ctii)網站。

股東特別大會通告



香港**中旅**國際投資有限公司
CHINA TRAVEL INTERNATIONAL INVESTMENT HONG KONG LIMITED

(於香港註冊成立之有限公司)
(股份代號：308)

股東特別大會通告

茲通告香港中旅國際投資有限公司(「本公司」)謹訂於二零二五年十一月十四日(星期五)下午二時三十分假座香港九龍荔枝角道22號旺角維景酒店C樓富臨廳舉行股東特別大會，將下列決議案作為特別事項審議及酌情通過(不論是否經修訂)。除文義另有所指外，本通告所用詞彙應與本公司日期為二零二五年十月二十八日的通函所界定者具相同涵義：

特別決議案

1. 「動議：

- (A) 謹此批准待本決議案(B)段所載其中一項條件獲達成，並遵守本決議案(C)段所施加任何條件的情況下，根據香港法例第622章公司條例(「公司條例」)第5部第3分部第2次分部的規定，將本公司股本賬內的進賬由9,222,295,000港元削減8,500,000,000港元至722,295,000港元，不註銷或取消任何普通股(「建議股本削減」)，並謹此授權任何董事根據本公司組織章程細則及公司條例在其認為適當時，將建議股本削減產生進賬轉撥至本公司保留溢利，並將其作為本公司可供分派儲備動用；
- (B) 本決議案(A)段所載批准及授權須待以下條件達成後，方可作實：(i)本公司股東或本公司債權人自本決議案日期起計五週內並無向香港高等法院原訟法庭(「法院」)提出批准取消本決議案所載建議股本削減的申請(「申請」)；或(ii)倘提出任何有關申請，法院(或任何相關上訴法院)作出命令確認本決議案；
- (C) 若提出有關申請，且法院於申請後作出命令確認本決議，則本決議(A)段中的批准及授權應受法院(或任何相關上訴法院)可能施加的任何條件所限；及

股東特別大會通告

- (D) 任何董事均分別授權為及代表本公司向相關監管機構提交或存檔所有相關文件，以供批准、認可及／或註冊(倘適用)，並作出彼等全權酌情認為就實施完成建議股本削減任何相關事宜或使之生效或與之有關而言屬必要、適當、適宜或權宜之一切有關行動及事宜以及簽立一切有關文件及契約(包括加蓋印章(如適用))及代表本公司交付一切有關文件、文據及協議。」

普通決議案

2. 「動議：

- (A) 謹此批准及確認建議分派(即實物分派及提供現金替代項下每股股份的現金代價0.336港元)；及
- (B) 授權任何董事，於彼可能認為就達成本決議案目的及促進本決議案所有事項而言屬必要、適宜或權宜的情況下，單獨為及代表本公司簽立並呈交文件、作出行為及採取行動，以及作出及辦理該名董事認為屬必要、適宜或權宜的一切其他行動及事宜。」

3. 「動議：

- (A) 謹此批准及確認可能交易；及
- (B) 授權任何董事，於彼可能認為就達成本決議案目的及促進本決議案所有事項而言屬必要、適宜或權宜的情況下，共同為及代表本公司簽立並呈交文件、作出行為及採取行動，以及作出及辦理該名董事認為屬必要、適宜或權宜的一切其他行動及事宜。」

承董事局命
香港中旅國際投資有限公司
主席
吳強

香港，二零二五年十月二十八日(星期二)

股東特別大會通告

附註：

- (1) 凡有權出席由本通告所召開之大會並於會上投票之股東均有權委任一位或多位代表出席，並於以股數表決時代其投票。受委代表毋須為本公司股東。
- (2) 大會適用之代表委任表格將連同通函一併寄發予股東。股東填妥及交回代表委任表格後，屆時仍可依願親身出席大會及於投票表決時投票。如股東遞交代表委任表格後出席大會，該代表委任表格將被視為撤銷。
- (3) 委任代表之文據連同經簽署之授權書或其他授權文件(如有)或經由公證人簽署證明之該等授權書或授權文件副本，最遲須於大會(或其續會或以股數表決時，按情況而定)指定舉行時間不少於48小時前送達本公司之股份過戶登記處卓佳證券登記有限公司，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓，方為有效。
- (4) 如為股份之聯名持有人，則任何一位此等聯名持有人均可親身或委派代表於大會就該等股份投票，猶如彼為唯一有權投票者；倘超過一位此等聯名持有人親身出席或委派代表出席大會，則此等出席人士中，僅就有關股份名列股東名冊首位之聯名持有人有權就有關股份投票。
- (5) 確定股份持有人有權出席大會並於會上投票的記錄日期將為二零二五年十一月十四日(星期五)。本公司將由二零二五年十一月十一日(星期二)起至二零二五年十一月十四日(星期五)止(首尾兩天包括在內)暫停辦理股份過戶登記手續，以釐定有權出席大會並於會上投票之股東身份。為符合資格出席大會並於會上投票，所有股份過戶文件連同有關股票須不遲於二零二五年十一月十日(星期一)下午四時三十分送達本公司之股份過戶登記處卓佳證券登記有限公司，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓。
- (6) 本通告之中文譯本僅供參考。如有任何歧義，概以英文版本為準。
- (7) **惡劣天氣安排**

若大會當日正午12時後任何時間，懸掛或預計懸掛八號或以上颱風信號，或黑色暴雨警告信號或超強颱風後的「極端情況」或香港特區政府宣佈的其他惡劣天氣情況生效或預計生效，則大會將延期舉行，本公司將於其網站及聯交所網站刊發補充通告，通知各股東有關押後會議的日期、時間及地點。

若八號或以上颱風信號，或黑色暴雨警告信號、超強颱風後的「極端情況」或香港特區政府宣佈的其他惡劣天氣情況於大會當日正午12時或之前取消，並且情況許可，大會將如期舉行。

在黃色或紅色暴雨警告生效期間，大會將如期舉行。如遇惡劣天氣，股東應審視自身情況，考慮親身出席大會的風險。股東如選擇親身出席，應當小心謹慎。

於本通告日期，本公司董事局由三名執行董事吳強先生、馮剛先生及李鵬宇先生；三名非執行董事曾偉雄先生、鄭江先生及范志識先生；以及三名獨立非執行董事宋大偉先生、方璇女士及錢建農先生組成。