
此乃要件 請即處理

閣下如對本通函任何方面或應採取之行動有任何疑問，應諮詢持牌證券商或註冊證券機構、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已將名下之Hua Yin International Holdings Limited華音國際控股有限公司股份全部出售或轉讓，應立即將本通函連同隨附之代表委任表格送交買主或承讓人或經手買賣或轉讓之銀行經理、持牌證券商或註冊證券機構或其他代理商，以便轉交買主或承讓人。

香港交易及結算所有限公司、香港聯合交易所有限公司及香港中央結算有限公司對本通函之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不會就因本通函之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。

本通函僅供參考，並不構成向股東或任何其他人士收購、購買或認購Hua Yin International Holdings Limited華音國際控股有限公司證券之邀請或要約。



HUA YIN INTERNATIONAL HOLDINGS LIMITED

華音國際控股有限公司

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：989)

(1)有關涉及根據特別授權認購股份的貸款資本化之關連交易；

(2)申請清洗豁免；

及

(3)股東特別大會通告

獨立董事委員會及獨立股東之獨立財務顧問

RAINBOW CAPITAL (HK) LIMITED
滋博資本有限公司

除文義另有所指外，本封面頁所用詞彙與本通函所界定者具有相同涵義。

董事會函件載於本通函第7頁至第25頁。獨立董事委員會函件載於本通函第26頁至第27頁，當中載有其致獨立股東之建議。獨立財務顧問函件載於本通函第28頁至第60頁，當中載有其致獨立董事委員會及獨立股東之建議。

Hua Yin International Holdings Limited華音國際控股有限公司謹訂於二零二四年七月十六日(星期二)下午三時正假座香港灣仔軒尼詩道三零三號協成行灣仔中心二十四樓舉行股東特別大會，大會通告載於本通函第SGM-1頁至第SGM-3頁。

無論閣下是否有意出席股東特別大會，務請按照隨附代表委任表格上列印之指示填妥及簽署有關表格，惟無論如何須於股東特別大會或其任何續會(視乎情況而定)指定舉行時間四十八(48)小時前交回，本公司股份過戶登記分處卓佳雅柏勤有限公司，地址為香港夏慤道十六號遠東金融中心十七樓。填妥及交回代表委任表格後，股東仍可依願親身出席股東特別大會或其任何續會(視乎情況而定)，並於會上投票。在此情況下，代表委任表格將被視作撤銷。

倘中英文版本出現歧義，概以英文版本為準。

二零二四年六月二十九日

目錄

	頁次
釋義	1
董事會函件	7
獨立董事委員會函件	26
獨立財務顧問函件	28
附錄一 - 本集團財務資料	I-1
附錄二 - 物業估值報告	II-1
附錄三 - 一般資料	III-1
股東特別大會通告	SGM-1

釋義

於本通函內，除非文義另有所指，下列詞彙具備以下涵義：

「二零二一年可換股債券」	指	本公司於二零二一年十二月十四日向家譯發行本金總額為103,076,730港元的2%票息可換股債券，將於二零二四年十二月十四日到期。於以初始轉換價每股轉換股份0.39港元悉數行使二零二一年可換股債券的換股權後，合共264,299,307股轉換股份將發行予家譯
「二零二三年可換股債券」	指	本公司於二零二三年六月二十三日向六名獨立第三方發行本金總額為60,000,000港元的6%票息可換股債券，將於二零二六年六月二十二日到期。於以初始轉換價每股轉換股份0.445港元悉數行使二零二三年可換股債券的換股權後，合共134,831,460股轉換股份將發行予債券持有人
「二零二三年全年業績」	指	本集團截至二零二四年三月三十一日止年度的全年業績
「二零二三年中期報告」	指	本集團截至二零二三年九月三十日止六個月的中期報告
「一致行動」	指	具有收購守則所賦予的涵義
「該公告」	指	本公司日期為二零二四年五月十四日之公告，內容有關貸款資本化協議及其項下擬進行之交易，包括根據收購守則規則第3.5條之特別授權及清洗豁免
「聯繫人」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「董事會」	指	董事會
「營業日」	指	香港持牌銀行一般開門營業的日子，惟星期六、星期日、公眾假期及於當日上午九時正至中午十二時正期間任何時間在香港懸掛八號或以上熱帶氣旋警告信號或「黑色」暴雨警告信號而信號並未於中午十二時正取消的日子除外
「資本化價格」	指	貸款資本化每股資本化股份為0.05港元的認購價

釋義

「資本化股份」	指	根據貸款資本化協議的條款及條件擬向認購人配發及發行並擬由認購人認購的合共5,060,000,000股股份
「長春東秀」	指	長春市東秀投資有限公司，一間於中國成立的有限公司，於最後實際可行日期分別由崔先生及柴女士實益擁有約4.55%及約95.45%權益
「美成」	指	美成集團有限公司，一間於英屬處女群島註冊成立的有限公司，其進一步詳情載於本通函「貸款資本化協議對本公司股權架構的影響」一節
「緊密聯繫人」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「本公司」	指	Hua Yin International Holdings Limited華音國際控股有限公司，一間於百慕達註冊成立的有限公司，其股份於聯交所主板上市(股份代號：00989)
「一致行動組別」	指	認購人、廣澤投資控股、崔先生、柴女士、崔女士、家譯、美成、吉林東秀及長春東秀以及彼等各自的一致行動人士
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「控股股東」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「債務重組」	指	包括(a)將該貸款更替至本公司；及(b)向認購人轉讓廣澤投資控股作為該貸款債權人的權利
「抵銷契據」	指	本公司與認購人擬訂立的契據，內容有關將該貸款與總資本化價格相抵銷
「董事」	指	本公司董事
「執行人員」	指	證監會企業融資部執行董事或其任何代表

釋義

「廣澤投資控股」	指	廣澤投資控股集團有限公司，一間於中國成立的有限公司，於最後實際可行日期分別由吉林東秀（一間由崔先生實益全資擁有的公司）及長春東秀（一間分別由崔先生及柴女士（崔先生的配偶及崔女士的母親）實益擁有約4.55%及約95.45%權益的公司）擁有75%及25%權益
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「港元」	指	香港法定貨幣港元
「香港」	指	中國香港特別行政區
「獨立董事會委員會」	指	由全體獨立非執行董事（於貸款資本化及清洗豁免中概無直接或間接權益）（即曾鴻基先生、王曉初先生及王雪光先生）組成的董事會獨立委員會，已告成立以就（其中包括）貸款資本化協議及其項下擬進行的交易、清洗豁免以及就此採取的投票行動向獨立股東提供意見（經考慮獨立財務顧問的意見後）
「獨立財務顧問」或「浚博資本」	指	浚博資本有限公司（一間根據證券及期貨條例獲准可進行第1類（證券交易）及第6類（就機構融資提供意見）受規管活動之持牌法團），由本公司經獨立董事委員會批准後已獲委任為獨立財務顧問，以就（其中包括）貸款資本化協議及其項下擬進行之交易以及清洗豁免及就此之投票行動向獨立董事委員會及獨立股東提供意見
「獨立股東」	指	除一致行動組別及其聯繫人以及參與貸款資本化協議、特別授權及／或清洗豁免以及其各自項下擬進行交易或於其中擁有權益（以股東身份擁有權益除外）或於其中擁有重大權益的任何股東以外的股東

釋義

「吉林東省」	指	吉林省東秀投資有限公司，一間於中國成立的有限公司，於最後實際可行日期由崔先生全資實益擁有
「吉林融裕」	指	吉林省融裕投資有限公司，一間於中國成立的有限公司，為本公司間接全資附屬公司
「家譯」	指	家譯投資有限公司，一間於英屬處女群島註冊成立的有限公司，詳情載於本通函董事委員會函件「貸款資本化協議對本公司股權架構的影響」一節
「最後實際可行日期」	指	二零二四年六月二十六日，即本通函付印前為確定本通函所載若干資料之最後實際可行日期
「上市委員會」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「該貸款」	指	吉林融裕結欠廣澤投資控股於最後實際可行日期總額約為人民幣230,000,000元的無抵押免息貸款，將於債務重組生效後更替至本公司並由本公司承擔
「貸款資本化」	指	根據貸款資本化協議資本化該貸款，從而按資本化價格每股資本化股份為0.05港元向認購人配發及發行資本化股份
「貸款資本化協議」	指	本公司與認購人就貸款資本化訂立日期為二零二四年四月二十五日的貸款資本化協議
「崔先生」	指	崔民東先生，非執行董事及崔女士的父親
「柴女士」	指	柴琇女士，崔先生的配偶及崔女士的母親
「崔女士」	指	崔薪瞳女士，執行董事兼董事會主席及崔先生與柴女士的女兒

釋義

「中國」	指	中華人民共和國，就本通函而言，不包括香港、澳門特別行政區及台灣
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「證監會」	指	證券及期貨事務監察委員會
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例
「股東特別大會」	指	本公司將於二零二四年七月十六日(星期二)下午三時正假座香港灣仔軒尼詩道三零三號協成行灣仔中心二十四樓召開的股東特別大會，以考慮及酌情批准(其中包括)貸款資本化協議、特別授權、清洗豁免及其各自項下擬進行的交易
「股份」	指	本公司股本中每股面值為0.05港元的普通股
「股東」	指	已發行股份的持有人
「購股權」	指	根據本公司於二零一二年九月五日採納之購股權計劃授出以供認購15,400,000股新股份之尚未行使15,400,000份購股權，當中包括(i)10,300,000份尚未行使購股權，可以每份購股權0.98港元的行使價認購10,300,000股新股份，於二零一六年四月十八日至二零二六年四月十七日期間可予行使；及(ii)5,100,000份尚未行使購股權，可以每份購股權1.20港元的行使價認購5,100,000股新股份，於二零一五年十月二十四日至二零二四年十月二十三日期間可予行使
「特別授權」	指	擬就配發及發行資本化股份向股東尋求的特別授權
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「認購人」	指	廣澤投資控股集團(香港)有限公司，一間私人股份有限公司，並為廣澤投資控股的全資附屬公司
「主要股東」	指	具有上市規則所賦予的涵義

釋義

「收購守則」	指	證監會頒佈的香港公司收購及合併守則，經不時修訂、補充或以其他方式修改
「清洗豁免」	指	根據收購守則規則第26條豁免註釋1而豁免認購人就認購人及其一致行動人士尚未擁有或同意收購的所有已發行股份提出全面要約的責任(有關責任本來可因認購人根據貸款資本化協議認購資本化股份而產生)
「%」	指	百分比

董事會函件



HUA YIN INTERNATIONAL HOLDINGS LIMITED

華音國際控股有限公司

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：989)

執行董事：

崔薪瞳女士(主席)

李俊傑先生(行政總裁)

叢佩峰先生

徐映川先生

註冊辦事處：

Clarendon House

2 Church Street

Hamilton HM 11

Bermuda

非執行董事：

崔民東先生

總辦事處及主要營業地點：

香港灣仔

港灣道26號

華潤大廈

13樓1305室

獨立非執行董事：

曾鴻基先生

王曉初先生

王雪光先生

敬啟者：

(1)有關涉及根據特別授權認購股份的貸款資本化之關連交易；

(2)申請清洗豁免；

及

(3)股東特別大會通告

緒言

茲提述該公告及本公司日期為二零二四年五月十六日之補充公告。

本通函旨在為閣下提供(其中包括)(i)貸款資本化協議及其項下擬進行的交易、特別授權以及清洗豁免之進一步詳情；(ii)獨立董事委員會就貸款資本化及清洗豁免致獨立股東之建

董事會函件

議函件；(iii)獨立財務顧問就貸款資本化及清洗豁免致獨立董事委員會及獨立股東之意見函件；及(iv)召開股東特別大會之通告。

涉及根據特別授權認購股份的貸款資本化

貸款資本化協議

於二零二四年四月二十五日(交易時段後)，本公司與認購人訂立貸款資本化協議，據此，本公司有條件同意向認購人配發及發行而認購人有條件同意認購合共5,060,000,000股資本化股份，所按照資本化價格為每股資本化股份為0.05港元，總代價為253,000,000港元(相當於約人民幣230,000,000元)。認購人應付的所有資本化股份的總資本化價格將以貸款資本化協議完成時按照等額基準將該貸款悉數資本化並予以抵銷的方式償付。

貸款資本化協議的主要條款載列如下。

日期 二零二四年四月二十五日

訂約方 (a) 認購人(作為認購人)；及
(b) 本公司(作為發行人)

於最後實際可行日期，認購人的最終實益擁有人為(i) 崔先生，彼為非執行董事及崔女士(董事會主席兼執行董事)的父親；及(ii) 柴女士，即崔先生的配偶及崔女士的母親。因此，認購人為本公司關連人士。

總代價 253,000,000港元(相當於約人民幣230,000,000元)

將予配發及發行的
資本化股份數目 5,060,000,000股資本化股份

每股資本化股份的資本化價格 0.05港元

於最後實際可行日期，本公司間接全資附屬公司吉林融裕欠付廣澤投資控股(其全部已發行股本由崔先生及柴女士擁有)金額約為人民幣230,000,000元(相當於約253,000,000港元)的該貸款。該貸款為無抵押、免息及須於二零二五年二月二十八日或之前償還。該貸款由廣澤投資

董事會函件

控股向吉林融裕提供，以滿足本集團一般營運資金需求（非執行董事及崔女士的父親），主要用作償還本集團銀行借款及財務成本。於最後實際可行日期，吉林東秀（一間由崔先生實益全資擁有的公司）及長春東秀（一間分別由崔先生及柴女士（崔先生的配偶及崔女士的母親）實益擁有約4.55%及約95.45%權益的公司）分別擁有廣澤投資控股全部已發行股本75%及25%。

債務重組

茲建議就該貸款在(1)本公司；(2)吉林融裕；(3)廣澤投資控股；及(4)認購人之間進行債務重組，據此，(a)吉林融裕結欠廣澤投資控股的該貸款將更替至本公司並由本公司承擔；(b)廣澤投資控股作為該貸款債權人的權利將轉讓予認購人。

完成債務重組須待以下條件獲達成後方可作實：

- (a) 各簽約方已就債務重組取得彼等各自董事會之批准；
- (b) 根據上市規則或其他適用法律及法規所規定取得本公司就債務重組須取得的（倘需要）所有必要同意及批准；
- (c) 在本公司股東大會通過必要股東決議案以批准債務重組（倘需要）；及
- (d) 各方就境外債務（倘適用）及境外投資（倘適用）需要從中國相關政府機構（包括但不限於國家發展和改革委員會、國家外匯管理局以及商務主管部門）就債務重組已獲得或完成取得所有必要同意、批准、註冊或其他適用程序。

於債務重組完成後，本公司將直接結欠認購人該貸款的金額。於最後實際可行日期，上述條件(a)已獲達成及上述條件(c)為非必要，由於債務重組須獲得國家發展和改革委員會、國家外匯管理局以及商務主管部門同意及批准方告作實，故上述條件(b)及(d)仍未達成。除所披露者外，債務重組毋須進一步取得中國政府部門的同意及批准。此外，於最後實際可行日期，債務重組尚未完成。

董事會函件

貸款資本化

待債務重組完成後，本公司將直接結欠該貸款的金額給認購人。本公司將按資本化價格向認購人發行資本化股份，而資本化價格將以貸款資本化協議完成時按等額基準將該貸款悉數資本化並予以抵銷的方式償付。

資本化股份

假設於最後實際可行日期至配發及發行資本化股份當日期間已發行股份總數並無變動，資本化股份佔：

- (i) 於最後實際可行日期已發行股份總數約70.24%；及
- (ii) 經配發及發行資本化股份擴大後之已發行股份總數約41.26%。

擬向認購人配發及發行的資本化股份將根據擬於股東特別大會上獲得的特別授權予以配發及發行。一致行動組別及其聯繫人以及任何參與或於貸款資本化協議、特別授權及／或清洗豁免及其項下各自擬進行交易中擁有權益(身為股東除外)或擁有重大權益的股東須於股東特別大會上就貸款資本化協議、特別授權、清洗豁免及其項下擬進行交易的決議案放棄投票。於最後實際可行日期，美成、家譯及柴女士各自分別實益於434,320,694股股份、1,794,780,371股股份及850,000股股份中擁有權益，分別佔已發行股份約6.03%、24.91%及0.01%。進一步詳情請參閱本通函件「貸款資本化協議對本公司股權架構的影響」一節。於最後實際可行日期，除美成、家譯及柴女士外，概無股東須就上述決議案放棄投票。

資本化股份的地位

資本化股份一經配發及發行，彼此之間將在所有方面享有同等地位並與當時已發行股份在所有方面享有同等地位。

董事會函件

資本化價格

資本化價格為0.05港元：

- (i) 較每股股份於最後實際可行日期在聯交所所報收市價0.045港元溢價約11.11%；
- (ii) 較每股股份於二零二四年四月二十五日(即貸款資本化協議當日)(「最後交易日」)在聯交所所報收市價0.042港元溢價約19.05%；
- (iii) 較每股股份於緊接貸款資本化協議日期前最後五個連續交易日在聯交所所報平均收市價0.047港元溢價約6.38%；
- (iv) 較每股股份於緊接貸款資本化協議日期前最後十個連續交易日在聯交所所報平均收市價0.0517港元折讓約3.29%；
- (v) 較每股股份於緊接貸款資本化協議日期前最後30個連續交易日在聯交所所報平均收市價0.0593港元折讓約15.68%；
- (vi) 較每股股份於緊接貸款資本化協議日期前最後360個連續交易日在聯交所所報平均收市價0.2973港元折讓約83.18%；
- (vii) 並無理論攤薄效應(定義見上市規則第7.27B條)，因理論攤薄價格每股股份約0.0482港元高於基準價格每股股份約0.047港元(定義見上市規則第7.27B條，為以下兩者的較高者：(i)股份於貸款資本化協議日期在聯交所所報收市價每股0.042港元；與(ii)每股股份於緊接貸款資本化協議日期前五個連續交易日在聯交所所報的平均收市價0.047港元)；
- (viii) 並無理論攤薄效應，因理論攤薄價格每股股份約0.0482港元高於最後實際可行日期之收市價每股股份0.045港元；
- (ix) 基於二零二四年三月三十一日(即本公司最近期刊發經審核賬目之編製日期)已發行股份7,203,638,808股計算，較每股股份於二零二四年三月三十一日的本集團經審核每股資產淨值約0.0343港元(以1港元兌人民幣0.9284元的匯率計算，相當於約人民幣0.0318元)溢價約45.77%；及

董事會函件

- (x) 基於(a)最後實際可行日期7,203,638,808股已發行股份；及(b) 股東應佔本集團經調整未經審核綜合資產淨值約人民幣337,400,000元計算，較每股股份於二零二四年三月三十一日的股東應佔本集團經調整未經審核資產淨值約0.0504港元(以1港元兌人民幣0.9284元的匯率計算，相當於約人民幣0.0468元)折讓約0.79%。

資本化價格乃由本公司與認購人在參考(i)股份近期及過往的市價；(ii)該貸款的未償還金額；(iii)市況(根據市況，本公司難以在股票市場尋找大規模的股權融資替代方案)；及(iv)本集團財務狀況(已考慮本集團於二零二四年三月三十一日的經審核資產淨值約人民幣228,900,000元以及現金及現金等價物約人民幣53,600,000元)後，經公平磋商釐定。

股東應佔經調整未經審核綜合資產淨值

經考慮本通函附錄二所載本集團持有的所有物業權益估值所產生之重估盈餘的影響，股東應佔本集團經調整未經審核綜合資產淨值的計算載列如下：

	人民幣千元
於二零二四年三月三十一日股東應佔經調整綜合資產淨值	228,874
調整：	
根據本通函附錄二所載之物業估值報告對本集團於二零二四年三月三十一日持有的所有物業權益進行估值而產生之重估盈餘(附註)	<u>108,563</u>
股東應佔本集團經調整未經審核綜合資產淨值	<u><u>337,437</u></u>

附註：指本集團於二零二四年三月三十一日持有的所有物業權益市值超出其於二零二四年三月三十一日的相應賬面淨值部分。

於二零二四年三月三十一日，股東應佔本集團經調整未經審核綜合資產淨值約為人民幣337,400,000元。

董事會函件

先決條件及終止

貸款資本化協議須待達成以下條件後，方告完成：

- (i) 上市委員會批准資本化股份上市及買賣且有關批准及許可其後未被撤銷；
- (ii) 根據上市規則及收購守則，獨立股東於股東特別大會上通過決議案以批准(i)貸款資本化協議及其項下擬進行的交易(包括特別授權)(獲超過50%獨立股東以投票表決方式投票贊成)；及(ii)清洗豁免(於股東特別大會上獲最少75%獨立股東以投票表決方式投票贊成)；
- (iii) 完成債務重組；
- (iv) 執行人員授出清洗豁免(且其後未被撤銷)而所有附帶條件(如有)已獲達成；
- (v) 本公司取得就貸款資本化協議及其項下擬進行交易必須取得的所有必要同意及批准；及
- (vi) 認購人取得就貸款資本化協議及其項下擬進行交易必須取得的所有必要同意及批准。

上述條件一概不得由貸款資本化協議的任何一方作出豁免。倘上述先決條件於二零二四年十二月三十一日(或本公司與認購人可能書面協定的其他日期及時間)或之前未獲達成，則本公司及認購人於貸款資本化協議項下的所有責任將告終止(惟訂明須於終止後存續者除外)，且訂約方不得就成本、損害賠償、補償或其他事宜向另一方提出任何申索(惟任何因先前違約而產生者除外)。

除上述條件(i)至(iv)所載本公司須取得的同意及批准外，上述條件(v)及(vi)均毋須獲得其他政府、監管機構及公司的同意及批准。於最後實際可行日期，上述所有條件均未達成。

由於貸款資本化須待上文所載貸款資本化協議所述之先決條件獲達成後方告完成，故貸款資本化未必會進行，本公司股東及潛在投資者於買賣股份時務請審慎行事。

董事會函件

完成

完成貸款資本化協議項下擬進行的認購事項將於達成貸款資本化協議項下條件後第三個營業日下午四時正(或本公司與認購人可能書面協定的其他日期及時間)作實，其後，貸款資本化協議的訂約方須於規定時限內訂立抵銷契據，按等額基準將總資本化價格與該貸款悉數抵銷，並採取一切必要行動配發及發行資本化股份。

有關貸款資本化協議訂約方的資料

本公司為於百慕達註冊成立的有限公司。本公司主要從事投資控股，而本集團主要從事物業發展及管理，包括規劃、設計、預算、許可經營、合約招標及合約管理以及位於中國的物業投資。

吉林融裕為於中國成立的有限公司，並為本公司間接全資附屬公司，主要從事投資控股，而其附屬公司主要從事物業發展、物業管理及物業投資業務。

廣澤投資控股為於中國成立的有限公司，主要從事融資諮詢服務；自有資金投資活動；自有資金資產管理服務；企業管理；租賃管理及物業租賃。於最後實際可行日期，吉林東秀(一間由崔先生(非執行董事及崔女士的父親)實益全資擁有的公司)及長春東秀(一間分別由崔先生及柴女士(崔先生的配偶及崔女士的母親)實益擁有約4.55%及約95.45%權益的公司)分別擁有廣澤投資控股全部已發行股本75%及25%。

認購人為於香港註冊成立的有限公司，主要從事投資控股。於最後實際可行日期，崔先生及柴女士為認購人的最終實益擁有人。因此，認購人及廣澤投資控股各自為本公司關連人士。

崔先生，58歲，為本公司非執行董事。崔先生自二零一零年至今一直擔任廣澤投資控股的董事長。崔先生於二零零一年至二零一零年期間，為吉林省廣澤集團有限公司董事長。崔先生自一九九九年於吉林省儲備糧公司長春分公司擔任經理。崔先生於一九八八年畢業於吉林農業大學之畜牧專業，並於二零零八年於長江商學院獲得高級管理人員工商管理碩士學位。

董事會函件

有關該貸款的資料

於最後實際可行日期，本公司間接全資附屬公司吉林融裕欠付廣澤投資控股(其全部已發行股本由崔先生及柴女士擁有)金額約為人民幣230,000,000元(相當於約253,000,000港元)的該貸款。該貸款為無抵押、免息及須於二零二五年二月二十八日或之前償還。該貸款由廣澤投資控股向吉林融裕提供，以滿足本集團一般營運資金需求，主要用作償還本集團銀行借款及財務成本。於最後實際可行日期，吉林東秀(一間由崔先生(非執行董事及崔女士的父親)實益全資擁有的公司)及長春東秀(一間分別由崔先生及柴女士(崔先生的配偶及崔女士的母親)實益擁有約4.55%及約95.45%權益的公司)分別擁有廣澤投資控股全部已發行股本75%及25%。

該貸款的詳情載列如下：

借款人	收款人(附註)	收取貸款日期	貸款金額 (人民幣)	於最後實際 可行日期未償 還貸款金額 (人民幣)
吉林融裕	吉林省熙盛房地產開發有限公司	二零二零年 十二月二十一日	35,314,811	35,314,811
	白山廣澤房地產開發有限公司	二零二一年 十二月二十四日	12,824,383	12,824,383
	撫松長白山廣澤旅遊開發有限公司	二零二一年 十月二十八日	100,000,000	100,000,000
		二零二二年 十二月三十日	24,239,599	24,239,599
	撫松廣澤房地產開發有限公司	二零二一年 十二月二十一日	28,838,005	28,838,005
		二零二二年 六月九日	28,831,617	28,831,617
		總計	230,048,415	230,048,415

附註：上述所有收款人均為本公司間接全資附屬公司。

董事會函件

訂立貸款資本化協議的理由及裨益

誠如二零二三年中期報告及二零二三年全年業績所披露，本集團一直積極尋求合適的投資機會，並就其主業及其他領域(包括但不限於文化旅遊項目)以及其輔助業務中礦泉水產業及人參產業進行審慎項目調研、盡職調查或制定執行計劃。雖然如此，由於缺少新完工物業項目交付，加上物業銷售減少，令本集團的財務表現受到不利影響，繼而導致本集團(1)截至二零二三年九月三十日止六個月及(2)截至二零二四年三月三十一日止年度的整體收益及毛利較二零二二年同期及截至二零二三年三月三十一日止年度大幅下降，亦令本集團的財務狀況由盈轉虧。鑒於中國房地產市場、本集團的虧損狀況以及本集團上述業務計劃持續的不確定性，董事會認為，獲得額外資金及營運資金以維持本集團在市場的競爭力至關重要。

本集團一直處於高槓杆的財務狀況，銀行及其他借貸數額不菲。誠如二零二三年全年業績所披露，於二零二四年三月三十一日，本公司擁有約為人民幣420,600,000元之貸款乃將於一年內或按要求償還，以及本公司的資本負債比率約為80%，近期市場投資情緒較為審慎，加上債市利率呈上升趨勢，令本公司在尋找債務或股權融資以撥付業務發展時遇上困難。根據二零二三年全年業績所載數據並假設截至完成日期本集團的財務狀況並無其他變動，緊隨貸款資本化完成後，本公司的資產負債比率將降至68%，使本集團的財務狀況更健康。

考慮到本集團的財務表現、可用的現金及現金等價物有限(根據本公司二零二三年全年業績，截至二零二四年三月三十一日約為人民幣53,600,000元)以及本集團在不久將來的業務計劃，董事會(包括獨立非執行董事，其意見連同獨立財務顧問之建議載於本通函，惟不包括已就相關董事會決議案放棄表決以及就有關事宜提供意見之崔先生與崔女士)認為，儘管毋須即時償還貸款，惟屬進行貸款資本化的良好時機，誠如上文所披露，完成貸款資本化將令本集團財務狀況更穩健，而貸款資本化將提供良機，(i)令本公司能夠在不動用本公司一切現有財務資源的情況下結清該貸款，把財務資源留作拓展本集團業務之用；及(ii)降低本集團現時資本負債水平，從而加強其長遠財務狀況及債務融資能力。

董事(不包括崔女士及崔先生)曾考慮以其他替代融資方法結清該貸款。若採用債務融資，考慮到缺乏抵押品以安排任何可能性的債務融資，董事(不包括崔女士及崔先生)認為本集團無法從金融機構取得進一步債務融資以結清該貸款。債市利率呈上升趨勢，亦將增加本集團

董事會函件

的利息負擔。若採用股權集資，鑒於該貸款金額相對較大，加上近期股市疲弱及經濟環境不明朗，令本集團難以找到能夠籌集足夠資金結清該貸款的包銷商(就供股或配售而言)或配售代理(就股份配售而言)。

在可用的幾種替代方法之中，本公司認為貸款資本化對本公司而言乃屬合適方法，兼具成本效益。與債務融資相比，貸款資本化能令本公司毋須產生進一步融資成本。

雖然(1)配發及發行資本化股份將對現有股東的股權產生攤薄效應及(2)資本化價格較緊接貸款資本化協議日期前最後10、30及360個連續交易日之平均收市價分別有所折讓，但考慮到(i)資本化價格(a)較於貸款資本化協議日期之股份市價有所溢價；及(b)較緊接貸款資本化協議日期前最後五個連續交易日之平均收市價有所溢價；(ii)貸款資本化可解除該貸款的清償責任；(iii)資本化股份一經配發及發行將全部確認為本公司權益，令股本基礎擴大，從而加強本集團財務狀況；及(iv)上述其他替代融資方法對本集團而言不可行，董事(包括獨立非執行董事，其意見連同獨立財務顧問之建議載於本通函，惟不包括已就相關董事會決議案放棄表決以及就有關事宜提供意見之崔先生與崔女士)認為，配發及發行資本化股份所導致之攤薄效應就此而言屬合理。儘管貸款資本化協議並非於本集團之日常及一般業務過程中進行，但貸款資本化協議的條款(乃經訂約方公平磋商並按正常商業條款協定)以及貸款資本化協議及其項下擬進行交易、特別授權及清洗豁免對獨立股東屬公平合理且已按正常商業條款訂立，符合本公司及股東的整體利益。

獨立財務顧問的意見

獨立財務顧問認為，就獨立股東而言，資本化價格屬公平合理，同時認為對現有少數股東的股權的潛在攤薄效應屬可接納。有關獨立財務顧問分析的詳情，請參閱本通函所載的獨立財務顧問函件。

認購人對本集團的未來意向

完成後，認購人將成為而一致行動組別將繼續為本公司控股股東(定義見上市規則)。認購人確認：

- (a) 一致行動組別擬於認購事項完成後，本集團繼續經營現有業務；

董事會函件

- (b) 誠如上文「訂立貸款資本化協議的理由及裨益」一段所披露，一致行動組別與董事會的觀點一致，並提及貸款資本化符合本集團利益；及
- (c) 無意對本集團現有業務或對本集團僱員持續受僱作出任何重大變動，亦無意在一般業務過程以外重新調配本集團任何固定資產。

所得款項用途

由於資本化價格將以抵銷該貸款的方式償付，因此概無來自配發及發行資本化股份的餘下所得款項淨額可供本公司動用。

貸款資本化協議對本公司股權架構的影響

假設於最後實際可行日期至配發及發行資本化股份當日期間，(1)概無購股權獲行使；(2)二零二一年可換股債券及二零二三年可換股債券均尚未獲行使；及(3)已發行股份總數並無變動，下表載列本公司(i)於最後實際可行日期；及(ii)緊隨貸款資本化完成後的股權架構，僅供說明用途。

	於最後實際可行日期		緊隨貸款資本化完成後	
	股份數目	概約百分比	股份數目	概約百分比
主要股東				
美成(附註1)	434,320,694	6.03	434,320,694	3.54
家譯(附註1及2)	1,794,780,371	24.91	1,794,780,371	14.64
柴女士	850,000	0.01	850,000	0.01
認購人(附註3)	—	—	5,060,000,000	41.26
小計(一致行動組別)	2,229,951,065	30.95	7,289,951,065	59.45
香港灝富投資有限公司 (附註4)	1,042,000,000	14.46	1,042,000,000	8.50
公眾股東				
公眾股東	3,931,687,743	54.59	3,931,687,743	32.05
總計	7,203,638,808	100.00	12,263,638,808	100.00

董事會函件

附註：

- (1) 美成及家譯為由Deep Wealth Holding Limited全資擁有的公司，而Deep Wealth Holding Limited則由TMF (Cayman) Ltd(作為Ground Trust的受託人)全資持有。Ground Trust為崔女士(作為委託人及保護人)及TMF (Cayman) Ltd(作為受託人)於二零一六年七月二十七日成立的全權信託。根據證券及期貨條例第XV部，崔女士被視為於美成及家譯持有的本公司證券中擁有權益。
- (2) 家譯於二零二二年七月二十九日訂立買賣協議(「買賣協議」)，據此，家譯同意向天豐國際控股有限公司(「天豐」)出售1,000,000,000股股份(佔最後實際可行日期本公司已發行股本總額約13.88%)。天豐為吉林省萬鼎控股集團有限公司全資擁有的公司，而吉林省萬鼎控股集團有限公司的90%、5%及5%股份分別由(i)並非與一致行動組別一致行動的前非執行董事隋廣義先生(「隋先生」)；(ii)王健先生，並非與一致行動組別之一致行動的獨立第三方；及(iii)王敏女士，並非與一致行動組別之一致行動的獨立第三方擁有。於最後實際可行日期，雖然天豐應被視為透過其於買賣協議中1,000,000,000股股份擁有權益，但由於天豐尚未履行其所承擔的所有義務(即唯一未履行的義務是天豐承諾促使本集團解除由家譯或其關聯公司提供的任何公司擔保，包括本集團到期借款或再融資時的擔保)，直至天豐已全部支付買賣協議項下的代價，故買賣協議之完成尚未作實，且交易尚未完成。因此，於最後實際可行日期，家譯仍為1,000,000,000股股份的合法及實益擁有人。
- (3) 認購人為廣澤投資控股之全資附屬公司，而廣澤投資控股由吉林省東秀投資有限公司(即吉林省東秀)持有75%權益，吉林省東秀投資有限公司則由崔先生實益全資擁有，並由長春市東秀投資有限公司(即長春市東秀)(由崔先生實益擁有約4.55%及由柴女士擁有94.45%權益)擁有25%權益。認購人被視為吉林省東秀之受控法團。非執行董事崔先生透過其於吉林省東秀之股權以及作為認購人其中一名最終實益擁有人，根據證券及期貨條例第XV部被視為於認購人所持證券中擁有權益。
- (4) 該等1,042,000,000股股份由香港灝富投資有限公司持有，而香港灝富投資有限公司則由Final Destination Limited全資擁有，而Final Destination Limited則由天恒行有限公司全資擁有，而天恒行有限公司則由Flying Goddess Limited全資擁有，而Flying Goddess Limited則由鼎益豐控股集團國際有限公司全資擁有，鼎益豐控股集團國際有限公司的股份於聯交所主板上市，而根據證券及期貨條例第XV部，其約22.26%股份由／被視為由隋先生持有。
- (5) 上表所載若干百分比數字經四捨五入約整。因此，總計所示數字未必為其上數字相加之和。

於最後實際可行日期，尚未行使購股權、認股權證或可轉換為股份之任何證券或涉及本公司證券之任何衍生工具，包括(1)15,400,000份購股權，其持有人有權按行使價每份購股權介乎0.98港元至1.20港元認購合共15,400,000股股份；(2)二零二一年可換股債券；及(3)二零二三年可換股債券(合共134,831,460股轉換股份將於二零二三年可換股債券項下轉換權獲行使後按初始轉換價每股轉換股份0.445港元悉數發行予債券持有人)，其中下列一致行動組別成員為下列各項的持有人：

董事會函件

一致行動組別內的 持有人名稱

購股權數目或持有的可換股債券本金額

家譯

本金額103,076,730港元之可換股債券可轉換合共為
264,299,307可換股債券(即二零二一年可換股債券)

除所披露者外，本集團並無尚未行使認股權證、購股權或可轉換為股份之可換股證券或其他衍生工具，本集團亦無任何股本或借貸資本已經或同意有條件或無條件增設任何購股權，且並無現正提呈或附帶投票權之其他影響股份之轉換權或與證券有關之其他衍生工具已經發行或授出或同意有條件或無條件予以發行或授出。

上市規則的涵義

於最後實際可行日期，認購人及廣澤投資控股各自的最終實益擁有人均為(i)崔先生，彼為非執行董事及崔女士(董事會主席兼執行董事)的父親；及(ii)柴女士，即崔先生的配偶及崔女士的母親。因此，認購人及廣澤投資控股各自為本公司關連人士。

貸款資本化協議、清洗豁免及其項下擬進行的交易構成本公司一項關連交易，須遵守上市規則第14A章項下的申報、公告、通函及獨立股東批准規定。

崔女士及崔先生已就批准貸款資本化協議及其項下擬進行交易的董事會決議案放棄投票。一致行動組別及其聯繫人(即美成、家譯及柴女士)以及任何參與或於貸款資本化協議、特別授權及／或清洗豁免及其項下各自擬進行交易中擁有權益(身為股東除外)或擁有重大權益的股東亦須於股東特別大會上就批准貸款資本化協議及其項下擬進行交易、特別授權及清洗豁免的決議案放棄投票。除上文所披露者外，(i)概無其他董事於貸款資本化協議及其項下擬進行的交易中擁有重大權益或須就上述事宜的相關董事會決議案放棄投票；(ii)概無其他股東於貸款資本化協議及其項下擬進行的交易(包括授出特別授權)以及清洗豁免中擁有任何重大權益，因此，概無其他股東須於股東特別大會上就批准上述事宜的決議案放棄投票。

董事會函件

申請資本化股份上市

本公司將向上市委員會申請批准資本化股份上市及買賣。

收購守則的涵義及申請清洗豁免

於最後實際可行日期，認購人的最終實益擁有人為(i)崔先生，彼為非執行董事及崔女士的父親；及(ii)柴女士，即崔先生的配偶及崔女士的母親。崔女士為Ground Trust的委託人及保護人(詳情載於上文「貸款資本化協議對本公司股權架構的影響」一節)。根據證券及期貨條例第XV部，崔女士被視為於家譯及美成所持有本公司證券中擁有權益合共2,229,101,065股本公司股份中，佔最後實際可行日期已發行股份約30.94%。根據收購守則的定義，認購人、廣澤投資控股、崔先生、柴女士、崔女士、美成、家譯、吉林東秀及長春東秀被推定為收購守則一致行動定義第(1)及(8)類的一致行動人士，及實際為一致行動人士。

根據貸款資本化協議，認購人將認購合共5,060,000,000股資本化股份。假設除配發及發行資本化股份外而本公司已發行股本並無變動，一致行動組別的總股權將由2,229,951,065股股份(佔最後實際可行日期已發行股份約30.95%)增至7,289,951,065股股份(佔緊隨貸款資本化協議項下擬進行的交易完成後經配發及發行資本化股份擴大的已發行股份約59.45%)。

完成貸款資本化後，一致行動組別須根據收購守則規則第26.1條就所有已發行股份(一致行動組別已擁有或同意收購者除外)提出強制性全面要約，除非獲執行人員授予清洗豁免。

認購人已根據收購守則規則第26條豁免註釋1向執行人員申請清洗豁免。

清洗豁免須待(其中包括)(i)清洗豁免獲獨立股東於股東特別大會上以投票表決方式以最少75%獨立票數批准；及(ii)貸款資本化協議及其項下擬進行的交易獲超過50%獨立股東於股東特別大會上以投票表決方式批准，方可作實。一致行動組別及其聯繫人以及任何參與貸款資本化協議及／或其項下擬進行交易及／或清洗豁免或於其中擁有權益(以股東身份擁有權益除外)或於其中擁有重大權益的股東須於股東特別大會上就相關決議案放棄投票。除身為股東及一致

董事會函件

行動組別成員之美成、家譯及柴女士外，概無股東涉及貸款資本化協議及／或其項下擬進行之交易及／或清洗豁免或於其中擁有權益並須在股東特別大會上就批准上述事宜之決議案放棄投票。

倘清洗豁免不獲授出及／或不獲獨立股東批准，或倘貸款資本化協議項下任何其他先決條件未獲達成，則貸款資本化協議項下擬進行的認購事項將不會進行。

本公司確認，貸款資本化協議、清洗豁免及其項下擬進行交易並無及將不會引起有關遵守其他適用規則或法規(包括上市規則)的任何疑慮。

股東及公眾投資者應注意，緊隨貸款資本化協議及資本化股份的發行及配發完成後，一致行動組別於本公司的股權將超過本公司投票權之50%，而一致行動組別可增加其股權，且在就本公司證券提出全面要約時毋須承擔收購守則規則第26條項下的進一步義務。

本公司於過去十二個月的集資活動

本公司於緊接最後實際可行日期前過去十二個月進行了下列集資活動：

公告日期	集資活動	所得款項淨額	公佈的所得款項擬定用途	所得款項實際用途
二零二三年五月三十一日； 二零二三年六月九日； 二零二三年六月二十三日	本公司與金利豐證券有限公司就配售本金額最多為150,000,000港元(可兌換為最多337,078,651股股份)的可換股債券訂立有條件配售協議(即二零二三年可換股債券)。 於完成時，本金總額為60,000,000港元(可兌換為最多134,831,460股股份)的可換股債券已配售予並非與一致行動組別一致行動的獨立第三方。	約58,300,000港元(相當於人民幣54,100,000元)	(i) 潛在收購及／或新業務項目投資； (ii) 償還本集團債務及融資成本；及 (iii) 本集團一般營運資金	(i) 約人民幣30,800,000元用於收購人參資產及投資礦泉水項目，已悉數動用； (ii) 約人民幣19,500,000元用於償還本集團債務及融資成本，其中約人民幣18,700,000元已經動用；及 (iii) 約人民幣3,800,000元用作本集團一般營運資金，已悉數動用。

董事會函件

除上文所披露者外，於緊接最後實際可行日期前十二個月內，本公司並無進行其他涉及發行股本證券的集資活動。

一般事項

根據收購守則規則第2.8條及上市規則，經考慮獨立財務顧問的推薦建議後，由全體獨立非執行董事(彼等已確認於貸款資本化及清洗豁免中概無直接或間接權益)曾鴻基先生、王曉初先生及王雪光先生組成的獨立董事委員會已告成立，以就(其中包括)貸款資本化協議的條款及清洗豁免是否公平合理、符合本公司及股東的整體利益以及如何投票向獨立股東提供意見。崔先生為非執行董事、崔女士的父親及一致行動組別的成員，並因此被視為於貸款資本化協議及清洗豁免中擁有重大權益。因此，崔先生將不會擔任獨立董事委員會成員(就收購守則規則第2.8條而言)。

根據收購守則規則第2.1條，經獨立董事委員會批准後，本公司已委任獨立財務顧問，以就貸款資本化協議的條款及其項下擬進行的交易以及清洗豁免向獨立董事委員會及獨立股東提供意見，並就投票提出推薦建議。

股東特別大會

股東特別大會將予召開及舉行，乃供獨立股東根據上市規則及收購守則考慮及酌情批准(其中包括)(i)貸款資本化協議及其項下擬進行之交易(包括特別授權)(獲超過50%之獨立股東投票贊成)；及(ii)清洗豁免(獲獨立股東於股東特別大會至少75%之獨立票數投票贊成)。有關將於二零二四年七月十六日(星期二)下午三時正假座香港灣仔軒尼詩道三零三號協成行灣仔中心二十四樓召開之股東特別大會通告載於本通函第SGM-1頁至第SGM-3頁。另隨函附奉於股東特別大會上適用之代表委任表格。該代表委任表格亦刊登於聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(<http://www.huayininternational.com>)。

無論閣下能否出席大會，務請閣下按照隨附之代表委任表格上印列之指示填妥該表格並儘快交回，惟無論如何須於大會或其任何續會之指定舉行時間不少於四十八小時前交回下列地點：

- (i) 於主冊登記之該等股東：本公司之主要股份過戶登記處MUFG Fund Services (Bermuda) Limited，經Suntera Corporate Services Limited之辦事處代轉，地址為香港中環皇后大道中一百六十二號On Building十八樓；及
- (ii) 於香港分冊登記之該等股東：本公司於香港之股份過戶登記分處卓佳雅柏勤有限公司之辦事處，地址為香港夏慤道十六號遠東金融中心十七樓，

董事會函件

填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可依願親身出席大會或其任何續會（視情況而定）並於會上投票，於此種情況下，代表委任表格將被視為撤回論。

一致行動組別及其聯繫人以及任何參與或於貸款資本化協議、特別授權及／或清洗豁免及其項下各自擬進行交易中擁有權益（身為股東除外）或擁有重大權益的股東須在股東特別大會上分別就批准(i)貸款資本化協議及其項下擬進行之交易（包括特別授權）以及(ii)清洗豁免之決議案放棄投票。於最後實際可行日期，除美成、家譯及柴女士外，概無其他股東須就上述決議案放棄投票。

推薦建議

謹請閣下垂注(i)獨立董事委員會致獨立股東的意見函件，經考慮獨立財務顧問的推薦建議後，以就（其中包括）貸款資本化協議的條款及清洗豁免是否公平合理、符合本公司及股東的整體利益以及如何投票提供意見；及(ii)獨立財務顧問致獨立董事委員會及獨立股東的意見函件，以就貸款資本化協議的條款及其項下擬進行的交易以及清洗豁免提供意見，並就投票提出推薦建議。

額外資料

謹請閣下垂注本通函附錄所載之額外資料。

由於貸款資本化協議及其項下擬進行的交易須待達成該協議及本通函所載相關條件後方告完成，因此貸款資本化協議及相關交易未必會進行。完成貸款資本化須待（其中包括）執行人員授出及獨立股東批准清洗豁免後，方可作實。

執行人員未必會授出清洗豁免，若執行人員授出清洗豁免，清洗豁免仍須待（其中包括）清洗豁免於股東特別大會上獲獨立股東以投票表決方式以最少75%票數批准，以及貸款資本化及授出特別授權分別於股東特別大會上獲獨立股東以投票表決方式以超過50%票數批准，方可作實。

董事會函件

股東及潛在投資者於買賣本公司證券時務請審慎行事，閣下如對本身的情況有任何疑問，應諮詢閣下的專業顧問。

此 致

列位股東 台照

承董事會命
Hua Yin International Holdings Limited
華音國際控股有限公司
非執行董事
崔民東
謹啟

二零二四年六月二十九日

獨立董事委員會函件

下文為獨立董事委員會函件全文，當中載列其就貸款資本化協議及其項下擬進行之交易致獨立股東之推薦建議。



HUA YIN INTERNATIONAL HOLDINGS LIMITED

華音國際控股有限公司

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：989)

敬啟者：

- (1)有關涉及根據特別授權認購股份的貸款資本化之關連交易；**
- (2)申請清洗豁免；及**
- (3)股東特別大會通告**

吾等提述本公司日期為二零二四年六月二十九日之通函(「**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。

吾等獲董事會委任以成立獨立董事委員會，以就貸款資本化協議及其項下擬進行的交易、特別授權以及清洗豁免向獨立股東提供意見。吾等謹請閣下垂注分別載於通函第7頁至第25頁及第28頁至第60頁之董事會函件及獨立財務顧問意見函件以及通函附錄所載之額外資料。

經考慮貸款資本化協議的條款以及獨立財務顧問所考慮的主要因素及理由後，吾等同意獨立財務顧問之觀點，認為儘管貸款資本化協議並非於本集團日常及一般業務過程中訂立，但貸款資本化協議及其項下擬進行的交易、特別授權及清洗豁免對獨立股東而言屬公平合理，並符合本公司及獨立股東之整體利益。

獨立董事委員會函件

因此，吾等推薦獨立股東於股東特別大會上投票贊成將予提呈之相關決議案，以批准貸款資本化協議及其項下擬進行之交易、特別授權及清洗豁免。

此 致

列位獨立股東 台照

代表獨立董事委員會

獨立非執行董事
曾鴻基先生

獨立非執行董事
王曉初先生

獨立非執行董事
王雪光先生

謹啟

二零二四年六月二十九日

獨立財務顧問函件

以下為獨立董事委員會及獨立股東之獨立財務顧問法博資本就貸款資本化協議、清洗豁免及其項下擬進行交易發出之意見函件全文，乃為納入本通函內而編製。

法博資本有限公司

敬啟者：

有關涉及根據特別授權認購股份的貸款資本化之關連交易；及 申請清洗豁免

緒言

吾等提述就貸款資本化協議、清洗豁免及其項下擬進行交易獲委任為獨立財務顧問，以向獨立董事委員會及獨立股東提供意見，其詳情載於 貴公司向股東發出日期為二零二四年六月二十九日之通函(「**通函**」)所載董事會函件(「**董事會函件**」)內。本函件構成通函一部分。除文義另有所指外，本函件所用詞彙具有通函所界定之相同涵義。

於二零二四年四月二十五日(交易時段後)， 貴公司與認購人訂立貸款資本化協議，據此， 貴公司有條件同意向認購人配發及發行而認購人有條件同意認購合共5,060,000,000股資本化股份，資本化價格為每股資本化股份為0.05港元，總代價為253,000,000港元(相當於約人民幣230,000,000元)。認購人應付的所有資本化股份的總資本化價格將以貸款資本化協議完成時按照等額基準將該貸款悉數資本化並予以抵銷的方式償付。擬向認購人配發及發行的資本化股份將根據擬於股東特別大會上獲得的特別授權予以配發及發行。

獨立財務顧問函件

於最後實際可行日期，認購人及廣澤投資控股各自的最終實益擁有人為(i)崔先生，彼為非執行董事及崔女士(董事會主席兼執行董事)的父親；及(ii)柴女士，即崔先生的配偶及崔女士的母親。因此，認購人及廣澤投資控股各自為 貴公司關連人士，而貸款資本化協議、清洗豁免及其項下擬進行的交易構成 貴公司一項關連交易，須遵守上市規則第14A章項下的申報、公告、通函及獨立股東批准規定。

於最後實際可行日期，認購人的最終實益擁有人為(i)崔先生，彼為非執行董事及崔女士的父親；及(ii)柴女士，即崔先生的配偶及崔女士的母親。崔女士為Ground Trust的委託人及保護人，根據證券及期貨條例第XV部被視為透過其於家譯及美成的權益於合共2,229,101,065股 貴公司股份中擁有權益，佔最後實際可行日期已發行股份約30.94%。根據收購守則的定義，認購人、廣澤投資控股、崔先生、柴女士、崔女士、美成、家譯、吉林東秀及長春東秀被推定為收購守則一致行動定義第(1)及(8)類的一致行動人士；及實際為一致行動人士。根據貸款資本化協議，認購人將認購合共5,060,000,000股資本化股份。假設除配發及發行資本化股份外而 貴公司已發行股本並無變動，一致行動組別的總股權將由2,229,951,065股股份(佔最後實際可行日期已發行股份約30.95%)增至7,289,951,065股股份(佔緊隨貸款資本化協議項下擬進行的交易完成後經配發及發行資本化股份擴大的已發行股份約59.45%)。完成貸款資本化後，一致行動組別須根據收購守則規則第26.1條就所有已發行股份(一致行動組別已擁有或同意收購者除外)提出強制性全面要約，除非獲執行人員授予清洗豁免。

認購人已根據收購守則規則第26條豁免註釋1向執行人員申請授予清洗豁免。清洗豁免須待(其中包括)(i)清洗豁免獲獨立股東於股東特別大會上以投票表決方式以最少75%獨立票數批准；及(ii)貸款資本化協議及其項下擬進行的交易獲超過50%獨立股東於股東特別大會上以投票表決方式批准，方可作實。一致行動組別及其聯繫人以及任何參與貸款資本化協議及／或其項下擬進行交易及／或清洗豁免或於其中擁有權益(以股東身份擁有權益除外)或於其中擁有重大權益的股東須於股東特別大會上就相關決議案放棄投票。除美成、家譯及柴女士(為一致行動組別及股東成員)外，概無股東參與貸款資本化協議及／或其項下擬進行的交易及／或清洗豁免或於其中擁有權益並須於股東特別大會上就批准上述事項的決議案放棄投票。

獨立財務顧問函件

倘清洗豁免未獲授出及／或未獲得獨立股東批准，或倘貸款資本化協議項下任何其他先決條件尚未獲達成，則貸款資本化協議項下擬進行的認購事項將不會進行。

由全體三名獨立非執行董事(彼等概無於貸款資本化及清洗豁免中擁有直接或間接權益)曾鴻基先生、王曉初先生及王雪光先生組成的獨立董事委員會已根據收購守則規則第2.8條及上市規則成立，以就(其中包括)(i)訂立貸款資本化協議、清洗豁免及其項下擬進行的交易是否於 貴集團的日常及一般業務過程中進行；及(ii)貸款資本化協議的條款、清洗豁免及其項下擬推行的交易是否公平合理、是否按正常商業條款進行、是否符合 貴公司及股東的整體利益以及如何投票向獨立股東提供意見。崔先生為非執行董事、崔女士的父親及一致行動組別的成員，並因此被視為於貸款資本化協議及清洗豁免中擁有重大權益。因此，就收購守則規則第2.8條而言，崔先生將不會擔任獨立董事委員會成員。

吾等(宏博資本)已獲委任為獨立財務顧問，已就同一事宜向獨立董事委員會及獨立股東提供意見，且該委任已根據收購守則規則第2.1條獲得獨立董事委員會批准。

吾等與 貴公司、認購人、一致行動組別、彼等各自的主要股東及專業顧問，或任何與彼等一致行動或推定一致行動的人士，並無任何財務或其他方面的聯繫或關連。於過去兩年， 貴集團、認購人或一致行動組別與吾等之間並無任何委聘關係或關連。除就委任為獨立財務顧問而應付吾等之一般專業費用外，並無存在其他安排致令吾等據此向 貴公司、認購人、一致行動組別、彼等各自的主要股東及其他專業人士或任何一致行動或推定為與彼等一致行動的人士收取任何費用或利益。因此，吾等根據上市規則第13.84條項下規定獨立於 貴公司，並符合資格就貸款資本化協議、清洗豁免及其項下擬進行的交易根據收購守則規則第2.6條向獨立董事委員會提供獨立意見。

意見之基準

於達致吾等之意見及建議時，吾等已考慮(其中包括)(i)本通函所載或提述之資料及事實；(ii)由董事及 貴集團管理層所提供之資料及意見；及(iii)吾等經審閱之相關公開資料。吾等已假設吾等獲提供之一切資料，以及向吾等表達或本通函所載或提述之聲明及意見於通函日期在各重大方面均屬真實、準確及完整，並可加以倚賴。吾等亦已假設本通函所載之一切陳述及於通函作出或提述之聲明於作出時在各重大方面均屬真實，且於最後實際可行日期仍屬真實，而董事及 貴集團管理層之所有信念、意見及意向陳述以及本通函所載或提述之該等陳述乃經審慎周詳查詢後合理作出。吾等並無理由懷疑董事及 貴集團管理層提供之資料及聲明之真實性、準確性及完整性。吾等亦已向董事尋求並獲確認本通函所提供及提述之資料並無隱瞞

獨立財務顧問函件

或遺漏重大事實，且董事及 貴集團管理層向吾等提供之一切資料或聲明於作出時及直至最後實際可行日期在各重大方面均為真實、準確、完整及無誤導成份。

倘本通函所披露之資料(包括本函件內容)於最後實際可行日期及直至股東特別大會日期期間發生任何重大變動， 貴集團及吾等則將盡快知會股東，在此情況下，吾等將考慮是否需要修改吾等之意見並相應通知獨立董事委員會及獨立股東。

吾等認為，吾等已審閱現時可獲得之足夠資料以達致知情見解，並可倚賴本通函所載資料之準確性，為吾等之推薦建議提供合理基礎。然而，吾等並無對董事及 貴集團管理層所提供之資料、作出之陳述或表達之意見進行任何獨立核實，亦未就 貴公司或其各自之任何附屬公司及聯繫人之業務、事務、營運、財務狀況或未來前景進行任何形式之深入調查。

所考慮的主要因素及理由

吾等就貸款資本化協議、清洗豁免及其項下擬進行的交易達致意見及建議時，吾等已計及下文所載之主要因素及理由：

1. 貴集團的背景資料

貴集團主要於中國從事物業發展及管理，包括規劃、設計、預算、許可經營、合約招標及合約管理以及物業投資。

下文載列 貴集團截至二零二四年三月三十一日止三個年度之綜合財務資料概要，其摘自 貴公司截至二零二三年三月三十一日止年度之年報及截至二零二四年三月三十一日止年度之全年業績(「二零二三年全年業績」)：

獨立財務顧問函件

(i) 財務表現

	截至三月三十一日止年度		
	二零二二年 人民幣千元 (經審核)	二零二三年 人民幣千元 (經審核)	二零二四年 人民幣千元 (經審核)
收益	112,103	394,107	116,072
– 銷售物業	65,040	349,158	69,936
– 租金收入	14,052	12,103	13,239
– 物業管理服務收入	33,011	32,846	32,897
毛利	31,823	56,101	9,876
毛利率	28.4%	14.2%	8.5%
其他收入及收益	134,610	550,510	8,940
銷售及分銷成本	(11,382)	(6,424)	(6,024)
行政費用	(38,613)	(35,429)	(38,459)
融資成本	(62,458)	(16,696)	(23,121)
其他開支	(6,561)	(11,326)	(86,885)
投資物業之公允價值 變動	(81,714)	(66,293)	(64,200)
衍生金融工具之公允價值變動	(44,879)	(8,208)	(27,840)
除稅前(虧損)/溢利	(79,174)	462,235	(227,713)
股東應佔(虧損)/溢利	(56,960)	366,009	(193,330)

截至二零二四年三月三十一日止年度與截至二零二三年三月三十一日止年度比較

貴集團之總收益由截至二零二三年三月三十一日止年度約人民幣394,100,000元減少約70.5%至截至二零二四年三月三十一日止年度約人民幣116,100,000元。該減少主要由於截至二零二四年三月三十一日止年度內並無交付新落成物業項目，而本期物業銷售主要來自於銷售過往年度已落成剩餘物業單位，導致銷售物業減少約人民幣279,200,000元。

與收益減少一致，貴集團毛利由截至二零二三年三月三十一日止年度約人民幣56,100,000元減少約82.4%至截至二零二四年三月三十一日止年度約人民幣9,900,000元。貴集團毛利率由截至二零二三年三月三十一日止年度約14.2%減少

獨立財務顧問函件

至截至二零二四年三月三十一日止年度約8.5%，主要由於截至二零二四年三月三十一日止年度上調往年已售出物業的建築成本。

貴集團由截至二零二三年三月三十一日止年度股東應佔溢利約人民幣366,000,000元變更為截至二零二四年三月三十一日止年度股東應佔虧損約人民幣193,300,000元，主要由於(a)上述收益及毛利減少；(b)其他收入及收益減少約人民幣541,600,000元，主要由於 貴集團於截至二零二三年三月三十一日止年度撥回發展中物業撇減約人民幣545,400,000元，而於截至二零二四年三月三十一日止年度並無再次錄得該一次性收益；(c)財務成本增加約人民幣6,400,000元，主要由於截至二零二四年三月三十一日止年度新發行60,000,000港元可換股債券導致可換股債券利息增加，以及去年與貸款人落實再融資安排導致撥回利息；(d)其他開支增加約人民幣75,600,000元，主要由於中國房地產市場市場氣氛不利，導致撇減發展中物業項目約人民幣84,300,000元；及(e)由於 貴公司股價波動增加，導致可換股債券提前贖回權特徵的時間價值惡化，使衍生金融工具公允價值變動增加約人民幣19,600,000元。

截至二零二三年三月三十一日止年度與截至二零二二年三月三十一日止年度比較

貴集團之總收益由截至二零二二年三月三十一日止年度約人民幣112,100,000元增加約251.6%至截至二零二三年三月三十一日止年度約人民幣394,100,000元。該增加主要歸因於物業銷售增加約人民幣284,100,000元，乃主要由於年內兩個新落成物業項目竣工及交付，而上一財政年度物業銷售主要來自於銷售過往年度已落成剩餘物業單位，無新落成交付項目。

與收益加幅一致， 貴集團毛利由截至二零二二年三月三十一日止年度約人民幣31,800,000元增加約76.3%至截至二零二三年三月三十一日止年度約人民幣56,100,000元。然而， 貴集團毛利率由截至二零二二年三月三十一日止年度約28.4%減少至截至二零二三年三月三十一日止年度約14.2%，主要由於 貴集團於截至二零二三年三月三十一日止年度出售若干較低毛利率的單位所致。

貴集團錄得由截至二零二二年三月三十一日止年度股東應佔虧損約人民幣57,000,000元轉虧為盈至截至二零二三年三月三十一日止年度股東應佔溢利約人民幣366,000,000元，主要由於(a)如上所述收益及毛利增加；(b)其他收入及收益增加約人民幣415,900,000元，主要由於 貴集團於截至二零二三年三月三十一日止年

獨立財務顧問函件

度期間撥回在建物業撇減增加約人民幣524,700,000元；(c)融資成本減少約人民幣45,800,000元，乃由於(1)年內償還若干貸款及委託貸款；及(2)因年內落實與貸款人之再融資安排而撥回利息；及(d)衍生金融工具公允價值虧損減少約人民幣36,700,000元。

(ii) 財務狀況

	於三月三十一日		
	二零二二年 人民幣 (經審核)	二零二三年 人民幣 (經審核)	二零二四年 人民幣 (經審核)
非流動資產，包括：	633,756	565,272	516,901
投資物業	615,800	550,400	486,200
流動資產，包括：	1,438,238	1,720,449	1,751,614
發展中物業及持作出售已落成物業	1,262,844	1,597,786	1,606,803
現金及現金等價物	93,151	69,939	53,635
資產總值	2,071,994	2,285,721	2,268,515
流動負債，包括：	1,576,760	1,499,626	1,643,598
應付貿易賬款及其他應付款項	481,876	448,149	490,797
一名控股股東貸款	234,819	354,490	344,849
關聯方貸款	–	–	63,651
銀行及其他借貸	420,697	445,696	420,640
可換股債券負債部分	–	90,052	95,726
非流動負債，包括：	450,693	388,483	396,043
可換股債券負債部分	79,267	–	45,950
銀行及其他借貸	290,897	229,000	230,990
遞延稅項負債	52,042	131,498	97,905
負債總額	2,027,453	1,888,109	2,039,641
股東應佔權益	44,541	397,612	228,874
資本負債比率(附註)	91.5%	74.2%	80.1%

附註：資本負債比率等於債務淨額(即來自一名控股股東貸款、關聯方貸款、銀行及其他借貸以及應付貿易賬款及其他應付款項之和減現金及現金等價物以及有抵押及受限制存款之和)除以經調整資本(即可換股債券負債部分及權益總額之和)加債務淨額

獨立財務顧問函件

於二零二四年三月三十一日，貴集團之資產總值約為人民幣2,268,500,000元，主要包括(a)發展中物業及持作出售已落成物業約人民幣1,606,800,000元；(b)現金及現金等價物約人民幣53,600,000元；及(c)投資物業約人民幣486,200,000元，即位於中國吉林省白山市之購物中心若干單位。

於二零二四年三月三十一日，貴集團之負債總額約為人民幣2,039,600,000元，主要包括(a)應付貿易賬款及其他應付款項約人民幣490,800,000元；(b)來自一名控股股東貸款約人民幣344,800,000元；及(c)銀行及其他借貸約人民幣651,600,000元。

於二零二四年三月三十一日，貴集團之股東應佔權益約為人民幣228,900,000元，資產負債比率約為80.1%。

經考慮通函附錄二所載 貴集團持有的相關物業權益估值所產生之重估盈餘的影響，股東應佔 貴集團經調整未經審核綜合資產淨值的計算載列如下：

	人民幣千元
於二零二四年三月三十一日股東應佔經調整綜合資產淨值	228,874
調整：	
根據通函附錄二所載之物業估值報告對 貴集團於二零二四年三月三十一日持有的相關物業權益進行估值而產生之重估盈餘 (附註)	108,563
股東應佔 貴集團經調整未經審核綜合資產淨值	337,437

附註：指 貴集團於二零二四年三月三十一日持有的相關物業權益市值超出其於二零二四年三月三十一日的相應賬面淨值部分。

於二零二四年三月三十一日，股東應佔 貴集團經調整未經審核綜合資產淨值約為人民幣337,400,000元。

獨立財務顧問函件

(iii) 整體評述

於回顧期內，貴集團之財務表現經歷重大波動。貴集團收益及股東應佔溢利波動主要由於交付及銷售貴集團已落成物業項目以及撥回發展中物業撇減所致。於二零二四年三月三十一日，貴集團之債務總額(即來自一名控股股東貸款、關聯方貸款以及銀行及其他借貸之總和)約為人民幣1,060,100,000元。儘管貴集團於二零二四年三月三十一日之資產負債比率較二零二二年三月三十一日有所改善，但仍維持在較高水平約80.1%。誠如二零二三年全年業績所披露，在中國經濟及物業市場不明朗以及貴集團資產負債率高企的情況下，貴集團將保持審慎態度發展其業務並透過以下方式把握機遇：(a)補充貴集團物業發展的土地儲備；及(b)密切跟進及監察貴集團位於撫松縣白山市長白山目前正在建設中的文化旅遊物業項目(「撫松物業項目」)的進展及其資金需求。鑒於撫松物業項目規模及龐大土地面積，貴集團管理層對該項目發展將持開放態度，並將密切考慮與潛在商業夥伴共同發展該項目，甚至可能考慮將該項目出售予任何欲獨立發展的潛在投資者。在此情況下，貴集團未來業務經營及財務表現需要大量營運資金償還未償還貸款及支持物業發展業務，以維持貴集團的競爭力及穩健財務狀況。

2. 有關認購人的資料

認購人為於香港註冊成立的有限公司，主要從事投資控股。於最後實際可行日期，崔先生及柴女士為認購人的最終實益擁有人。

崔先生，58歲，為貴公司非執行董事。崔先生自二零一零年至今一直擔任廣澤投資控股的董事長。崔先生於二零零一年至二零一零年期間，為吉林省廣澤集團有限公司董事長。崔先生自一九九九年於吉林省儲備糧公司長春分公司擔任經理。崔先生於一九八八年畢業於吉林農業大學之畜牧專業，並於二零零八年於長江商學院獲得高級管理人員工商管理碩士學位。

獨立財務顧問函件

3. 訂立貸款資本化協議的理由及裨益

經參考董事會函件，貴集團一直積極尋求合適的投資機會，並就其主業及其他領域(包括但不限於文化旅遊項目)以及其輔助業務中礦泉水產業及人參產業進行審慎項目調研、盡職調查或制定執行計劃。雖然如此，由於缺少新完工物業項目交付，加上物業銷售減少，令貴集團的財務表現受到不利影響，繼而導致貴集團(i)截至二零二三年九月三十日止六個月；及(ii)截至二零二四年三月三十一日止年度的整體收益及毛利較二零二二年同期及截至二零二三年三月三十一日止年度大幅下降，亦令貴集團的財務狀況由盈轉虧。鑒於中國房地產市場、貴集團的虧損狀況以及貴集團上述業務計劃持續的不確定性，董事會認為，獲得額外資金及營運資金以維持貴集團在市場的競爭力至關重要。

於二零二四年三月三十一日，誠如上文「1. 貴集團的背景資料」一節所披露，貴集團處於高槓桿財務狀況，債務總額約為人民幣1,060,100,000元(其中包括未償還貸款金額約人民幣230,000,000元)，資產負債比率約為80.1%。另一方面，於二零二四年三月三十一日，貴集團僅擁有現金及現金等價物約人民幣53,600,000元，不足以抵銷債務總額即期部分約人民幣829,100,000。考慮到上述情況，可以想像貴集團以其有限現有財務資源將難以清償其短期負債。儘管並無立即償還貸款的需要，但由於(i)認購人向貴公司提供在貴集團其他債務到期之前進行貸款資本化的機會，貴公司因而有能力獲得進一步銀行借貸並進行股權融資以償還其他到期債務，但在當前財務狀況下不可行；(ii)貸款資本化將使貴集團能夠在無需獲得額外銀行借貸或動用其內部財務資源的情況下結清貴集團結欠認購人的貸款(債務重組後)，從而使貴集團的財務狀況有所改善；及(iii)貸款資本化代表貴集團根據三條紅線指引(定義見下文)下的行業趨勢進行去槓桿化的機會，故為合適時機進行貸款資本化。誠如董事會函件所披露，於貸款資本化完成後，貴集團之資產負債比率預計將由二零二四年三月三十一日約80.1%減少至約67.8%，從而加強其長期財務狀況及債務融資能力。

吾等已與貴集團管理層討論，並獲悉貴公司已考慮以其他方式籌集資金以償還貸款，例如銀行借貸、配股、供股或公開發售。

獨立財務顧問函件

就銀行借貸而言，鑒於 貴集團的虧損狀況、高資產負債比率及沉重的債務負擔， 貴公司認為以可接受的融資成本及合理條款和條件獲取額外銀行借貸並不可行、較難實行、不確定且耗時。此外，考慮到獲得額外銀行借貸(i)不會改善 貴集團之資產負債水平，而是會進一步產生融資成本，而貸款資本化將改善 貴集團之資產負債水平而不會產生利息開支；及(ii)通常涉及資產及／或證券質押，可能會限制 貴集團之營運彈性，故吾等同意 貴集團管理層的觀點，即獲得進一步銀行借貸並非 貴集團理想的融資選項。

就其他股權融資方案(例如向獨立第三方投資者私募股份或向現有股東進行供股或公開發售)而言，吾等明白，(i)通常採用供股或公開發售等優先購買權集資方法至少需要五至六週時間，亦可能需要與潛在包銷商進行長時間討論；(ii)可能產生之額外費用，包括但不限於配售費用、包銷佣金及其他行政及法律費用；及(iii)在當前市場波動較大的情況下，鑒於 貴公司的財務狀況可能對市場不具吸引力，市場需求亦難以確定，是否能成功進行股權融資仍存在不確定性。另一方面，貸款資本化(i)較為權宜，且需要與外部各方進行的討論／磋商較少；(ii)不會產生額外費用；及(iii)鑒於認購人有意將貸款資本化，因此完成風險較小。鑒於上文所述，吾等同意 貴集團管理層的觀點，即股權融資並非適合 貴集團之集資方式。

鑒於上文所述，尤其是與貸款資本化相比，債務融資及股權融資所涉及之時間及成本以及所涉及之不確定性，吾等認為貸款資本化為較合適及適宜減輕 貴公司所面臨之財務負擔的方式。儘管 貴公司不會從貸款資本化中籌集任何所得款項，但貸款資本化使 貴公司能夠一次性悉數償還約人民幣230,000,000元的貸款，而毋須在貸款到期時需要大量現金流出或其他外部融資償還。

考慮到(i)貸款資本化將使 貴公司能夠一次性結清貸款，不會造成大量現金流出，從而緩解 貴公司在貸款到期時的流動性及營運資金壓力；(ii) 貴集團償還債務的現金及營運資金嚴重短缺；(iii)在考慮上文所討論各融資方案各自的優劣後，貸款資本化為適合 貴集團的融資方案；(iv)認購人及其最終益擁有人(為 貴公司控股股東兼董事會主席崔女士的父母)願意接受以貸款資本化方式結清貸款，此舉表明認購人對 貴集團業務經營的信任及信心；及(v)貸款資本化的條款大致符合下文「7. 評估資本化價格 — (iv)可資比較公司」等分節所討論的近期市場慣例，吾等同意董事的意見，即貸款資本化協議的條款屬公平合理，且儘管貸款資本化協議並非於 貴集團的日常及一般業務過程中訂立，但符合 貴集團及獨立股東的整體利益。

獨立財務顧問函件

4. 行業概覽

過去數年，中國房地產發展商為收購土地以建立土地儲備而大幅提高債務水平，導致土地及物業價格上漲。為了建立中國房地產市場穩健永續發展的長效機制，維持房價長期穩定，於二零二零年八月，中國政府為房地產發展商制定了三條紅線指引（「三條紅線指引」），根據負債與資產比率、淨資產負債比率、現金與短期債務比率等三個比率評估其財務狀況。大部分房地產發展商為了遵守三條紅線指引的要求而須去槓桿，嚴重影響其流動性及土地需求。誠如 貴集團管理層告知，貴集團已遵循三條紅線指引，就其財務狀況減少槓桿。

根據中國國家統計局的數據，截至二零二四年四月三十日止四個月，中國物業發展投資總額及商品物業銷售面積較二零二三年同期分別下降約9.8%及28.3%。同期，中國東北地區（即 貴集團主要業務及物業所在地區）物業發展投資總額及商品物業銷售面積較二零二三年同期分別下降約20.6%及21.3%。對中國房地產市場包括中國東北房地產市場產生了不利影響，主要是由於出台和實施「三條紅線」政策等多項法規及政策以及近期若干大型物業發展商涉及債務違約，對包括中國東北地區物業市場在內的中國物業市場產生不利影響。此外，由於中期經濟增長持續放緩以及物業行業在經濟中持續縮減，穆迪已於二零二三年底將中國經濟前景評級由穩定下調至負面。

綜上所述，考慮到(i)目前中國及中國東北地區物業市場的需求及投資氣氛似乎較為悲觀；(ii)中國政府不大可能大幅放寬限制政策，特別是於最後實際可行日期仍然生效的三條紅線指引；及(iii)中國中期經濟增長持續放緩，吾等認為中國及中國東北地區的物業市場及 貴集團業務的前景在短期內存在不確定性。

5. 貸款資本化協議的主要條款

下文載列貸款資本化協議的主要條款。務請獨立股東細閱董事會函件中所載有關貸款資本化協議的進一步詳情：

日期：二零二四年四月二十五日

訂約方：(i) 認購人(作為認購人)；及
(ii) 貴公司(作為發行人)

獨立財務顧問函件

於最後實際可行日期，認購人的最終實益擁有人為(i)崔先生，彼為非執行董事及崔女士(董事會主席兼執行董事)的父親；及(ii)柴女士，即崔先生的配偶及崔女士的母親。因此，認購人為 貴公司關連人士。

總代價	:	253,000,000港元(相當於約人民幣230,000,000元)
將予配發及發行的資本化股份數目	:	5,060,000,000股資本化股份
每股資本化股份的資本化價格	:	0.05港元

於最後實際可行日期， 貴公司間接全資附屬公司吉林融裕欠付廣澤投資控股(其全部已發行股本由崔先生及柴女士擁有)金額約為人民幣230,000,000元(相當於約253,000,000港元)的該貸款。該貸款為無抵押、免息及須於二零二五年二月二十八日或之前償還。該貸款由廣澤投資控股向吉林融裕提供，以滿足 貴集團一般營運資金需求，主要用作償還 貴集團銀行借款及財務成本。於最後實際可行日期，吉林東秀(一間由崔先生實益全資擁有的公司)及長春東秀(一間分別由崔先生及柴女士(崔先生的配偶及崔女士的母親)實益擁有約4.55%及約95.45%權益的公司)分別擁有廣澤投資控股全部已發行股本75%及25%。有關貸款詳情，請參閱董事會函件「有關貸款的資料」一節。

茲建議就該貸款在(i) 貴公司；(ii)吉林融裕；(iii)廣澤投資控股；及(iv)認購人之間進行債務重組，據此，(i)吉林融裕結欠廣澤投資控股的該貸款將更替至 貴公司並由 貴公司承擔；及(ii)廣澤投資控股作為該貸款債權人的權利將轉讓予認購人。

於債務重組完成後， 貴公司將直接結欠認購人該貸款的金額。待債務重組完成後， 貴公司將按資本化價格向認購人發行資本化股份，而資本化價格將以貸款資本化協議完成時按等額基準將該貸款悉數資本化並予以抵銷的方式償付。

獨立財務顧問函件

考慮到(i)貸款資本化的條款大致符合下文「7. 評估資本化價格 — (iv)可資比較公司」等分節所討論的近期市場慣例；(ii)誠如將於下文「8. 對獨立股東股權的潛在攤薄影響」一節所討論者，貸款資本化對現有公眾股東股權的攤薄影響乃可予接受；及(iii)誠如上文「3. 訂立貸款資本化協議的理由及裨益」一節所討論者，進行貸款資本化的理由及裨益，吾等認為貸款資本化協議的條款屬公平合理。

6. 過去十二個月的集資活動

於二零二三年六月二十三日，貴公司向不少於六名承配人發行本金總額為60,000,000港元的可換股債券(即二零二三年可換股債券)，該六名承配人為並非與一致行動組別一致行動的獨立第三方。二零二三年可換股債券的票面年利率為6%，並於發行日期第三週年屆滿當日到期。貴公司收到配售所得款項淨額約58,300,000港元(相當於約人民幣54,100,000元)，大部分已按計劃動用並用於以下用途：(i)約人民幣30,800,000元已用於收購人參資產及礦泉水項目投資，全部均已動用；(ii)約人民幣19,500,000元用於償還貴集團債務及融資成本，其中已動用約人民幣18,700,000元；及(iii)約人民幣3,800,000元已用作貴集團一般營運資金，全部均已動用。有關詳請參閱董事會函件「本公司於過去十二個月的集資活動」一節。

除上文所披露者外，貴公司於緊接最後實際可行日期前過去十二個月內並無進行任何股本集資活動。

7. 評估資本化價格

每股資本化股份0.05港元的資本化價格：

- (i) 較每股股份於最後實際可行日期在聯交所所報收市價0.045港元溢價約11.11%；
- (ii) 較每股股份於二零二四年四月二十五日(即貸款資本化協議當日)(「最後交易日」)在聯交所所報收市價0.042港元溢價約19.05%；
- (iii) 較每股股份於緊接貸款資本化協議日期前最後五個連續交易日在聯交所所報平均收市價0.047港元溢價約6.38%；
- (iv) 較每股股份於緊接貸款資本化協議日期前最後十個連續交易日在聯交所所報平均收市價0.0517港元折讓約3.29%；

獨立財務顧問函件

- (v) 較每股股份於緊接貸款資本化協議日期前最後30個連續交易日在聯交所所報平均收市價0.0593港元折讓約15.68%；
- (vi) 較每股股份於緊接貸款資本化協議日期前最後60個連續交易日在聯交所所報平均收市價0.0715港元折讓約30.07%；
- (vii) 較每股股份於緊接貸款資本化協議日期前最後90個連續交易日在聯交所所報平均收市價0.0932港元折讓約46.35%；
- (viii) 較每股股份於緊接貸款資本化協議日期前最後180個連續交易日在聯交所所報平均收市價0.1478港元折讓約66.17%；
- (ix) 較每股股份於緊接貸款資本化協議日期前最後360個連續交易在聯交所所報平均收市價0.2973港元折讓約83.18%；
- (x) 並無理論攤薄效應(定義見上市規則第7.27B條)，因理論攤薄價格每股股份約0.0482港元高於基準價格每股股份約0.047港元(定義見上市規則第7.27B條，為以下兩者的較高者：(i)股份於貸款資本化協議日期在聯交所所報收市價0.042港元；與(ii)每股股份於緊接貸款資本化協議日期前五個連續交易日在聯交所所報的平均收市價0.047港元)；
- (xi) 並無理論攤薄效應，因理論攤薄價格每股股份約0.0482港元高於最後實際可行日期之收市價每股股份0.045港元相比較；
- (xii) 基於二零二四年三月三十一日(即 貴公司最近期刊發經審核賬目之編製日期)已發行股份7,203,638,808股計算，較每股股份於二零二四年三月三十一日的 貴集團每股經審核資產淨值約0.0343港元(以1港元=人民幣0.9284元匯率計算，相當於約人民幣0.0318元)溢價約45.77%；及
- (xiii) 基於(a)最後實際可行日期已發行股份7,203,638,808股；及(b)股東應佔 貴集團經調整未經審核綜合資產淨值約人民幣337,400,000元，較每股股份於二零二四年三月三十一日的股東應佔 貴集團經調整未經審核綜合資產淨值約0.0504港元(以1港元=人民幣0.9284元匯率計算，相當於約人民幣0.0468元)折讓約0.79%。

獨立財務顧問函件

資本化價格乃由 貴公司與認購人在參考(i)股份近期及過往的市價；(ii)該貸款的未償還金額；(iii)市況(根據市況， 貴公司難以在股票市場尋找大規模的股權融資替代方案)；及(iv) 貴集團財務狀況(已考慮 貴集團於二零二四年三月三十一日的經審核資產淨值約人民幣228,900,000元以及現金及現金等價物約人民幣53,600,000元)後，經公平磋商釐定。

(i) 過往股份價格表現

為評估資本化價格是否公平合理，吾等已審閱二零二二年四月一日至最後交易日(即二零二四年四月二十五日)(「回顧期」)期間股份每日收市價進行審閱，為期約兩年，直至最後實際可行日期為止。吾等認為回顧期乃充分、公平及具代表性，主要反映現行市場氣氛，並說明股份每日收市價的整體走勢及變動水準。

下表載列回顧期 貴公司股份每日收市價的變動情況：



如上所示，於回顧期，股份收市價幾乎所有時間(506日中佔499日)均高於資本化價格，介乎二零二四年四月二十五日(即最後交易日)每股0.042港元至二零二二年八月二十五日每股0.67港元。換言之，於回顧期，資本化價格較股份收市價介乎折讓約92.54%至溢價約19.05%。

獨立財務顧問函件

於二零二二年四月一日至二零二二年六月二十日期間，股份收市價於每股0.315港元至0.425港元之間波動，於二零二二年六月二十日的收市價為每股0.42港元。繼於二零二二年六月二十日及二零二二年六月二十九日刊發截至二零二二年三月三十一日止年度的盈利預告公告及年度業績公告後，股份價格呈上升趨勢，並於二零二二年八月二十五日觸及最高每股0.67港元。隨後，於二零二二年十月二十五日跌至每股0.465港元，並於二零二二年十月二十五日至二零二三年七月三日期間於每股0.38港元至每股0.55港元之間波動。基於吾等與 貴集團管理層的討論，有關波動可能是由於 貴公司刊發(a)日期分別為二零二二年十一月十七日及二零二二年十一月二十九日有關截至二零二二年九月三十日止六個月的正面盈利預告公告及中期業績公告；(b)日期為二零二三年四月二十八日及二零二三年五月三十一日有關根據一般授權配售可換股債券的公告；及(c)日期分別為二零二三年六月十二日及二零二三年六月二十七日有關截至二零二三年三月三十一日止年度的正面盈利預告公告及年度業績公告。此後，股份價格普遍呈下跌趨勢，並於二零二四年四月二十五日觸及每股0.042港元最低點。呈下跌趨勢可能是由於(a)分別於二零二三年十一月十七日及二零二三年十一月二十九日刊發截至二零二三年九月三十日止六個月的盈利預告公告及中期業績公告；(b)深圳市地方金融監督管理局就二零二三年十二月鼎益豐存在非法集資風險的報導發佈通告，而鼎益豐旗下分公司簡稱「華音」，與 貴公司名稱相似。 貴公司已作出澄清，董事認為 貴公司或其任何附屬公司不應被視為鼎益豐控股集團國際有限公司或任何名為「鼎益豐」實體的「分公司」或附屬公司。 貴公司或其任何附屬公司均無進行或參與上述通告中所指任何涉嫌不法或不當行為。有關詳情請參閱 貴公司日期為二零二三年十二月六月的澄清公告；及(c)日期為二零二四年二月二十六日的公告，內容有關證監會對當時的非執行董事展開法律程序。緊隨該公告刊發後，股價由二零二四年四月二十五日(即最後交易日)的0.042港元大幅飆升至二零二四年五月十四日的0.095港元，較資本化價格溢價90.0%。吾等認為有關飆升幅度顯示市場對貸款資本化的正面反應。儘管如此，由於貸款資本化受條件所約束且或會進行，故股份價格於該公告刊發後逐漸下跌，並於最後實際可行日期跌至0.045港元。

於最後交易日及最後實際可行日期，每股股份價格收市價分別為0.042港元及0.045港元，較資本化價格分別折讓約16.00%及10.00%。

(ii) 股份過往交易流通量

下表載列自二零二二年四月一日起至最後實際可行日期止期間股份各月或各期間日均成交量以及日均成交量佔已發行及公眾持有股份總數的百分比：

獨立財務顧問函件

	交易日數 (附註1)	概約日均 成交量	日均成交量 佔已發行 股份總數的 概約百分比 (附註2)	日均交易量 佔公眾持有 股份總數的 概約百分比 (附註3)
二零二二年				
四月	18	564,178	0.0083%	0.0162%
五月	20	1,019,780	0.0151%	0.0292%
六月	21	2,834,095	0.0419%	0.0812%
七月	20	963,135	0.0134%	0.0245%
八月	23	4,560,826	0.0633%	0.1160%
九月	21	1,390,743	0.0193%	0.0354%
十月	20	1,162,940	0.0161%	0.0296%
十一月	22	1,050,091	0.0146%	0.0267%
十二月	20	594,896	0.0083%	0.0151%
二零二三年				
一月	18	474,800	0.0066%	0.0121%
二月	20	2,043,700	0.0284%	0.0520%
三月	23	867,287	0.0120%	0.0221%
四月	17	1,037,739	0.0144%	0.0264%
五月	21	2,161,952	0.0300%	0.0550%
六月	21	2,687,743	0.0373%	0.0684%
七月	20	3,326,615	0.0462%	0.0846%
八月	23	1,474,261	0.0205%	0.0375%
九月	19	3,823,758	0.0531%	0.0973%
十月	20	2,349,150	0.0326%	0.0597%
十一月	22	1,081,982	0.0150%	0.0275%
十二月	19	1,247,453	0.0173%	0.0317%
二零二四年				
一月	22	1,820,318	0.0253%	0.0463%
二月	19	1,415,737	0.0197%	0.0360%
三月	20	2,088,815	0.0290%	0.0531%
四月	17	1,077,969	0.0150%	0.0274%
五月	13	6,734,308	0.0935%	0.1713%
自六月三日至最後 實際可行日期	17	772,682	0.0107%	0.0197%

資料來源：聯交所網站

獨立財務顧問函件

附註：

1. 股份交易日數指當月或當期的交易日數，不包括股份全日暫停於聯交所買賣的任何交易日（如適用）。
2. 根據 貴公司變動月報表所披露的各月或各期末已發行股份總數計算。
3. 根據於最後實際可行日期公眾股東持有的股份數目扣除一致行動組別及香港灝富投資有限公司持有的股份計算。

如上表所示，自二零二二年四月一日至最後實際可行日期期間，股份交易普遍不活躍。上述期間各月或各期間的日均成交量介乎於二零二三年一月約474,800股至二零二四年五月約6,734,308股，分別相當於已發行股份總數約0.0066%至0.0935%及公眾持有的股份總數約0.0121%至0.1731%。

於回顧期，股份的交易流通量較低，顯示當 貴公司在股票市場探索大量股權融資作為籌集資金結清貸款的替代方案時，潛在投資者可能會物色更多重大激勵措施，包括較股份現行市價大幅折讓的認購價，鼓勵參與該等集資活動。因此，吾等認為將資本化價格設定為較股份當前歷史收市價折讓以平衡股份於回顧期的低流通量乃屬合理。

(iii) 可資比較交易

為了進一步評估資本化價格是否公平合理，吾等已審閱近期(a)涉及動用至少75%所得款項認購新股份以償還債務，且涉及清洗申請；及(b)聯交所主板上市的公司所公佈自二零二三年四月一日起至最後交易日止期間(即約一年)的市場慣例。吾等已確定三項交易的詳盡清單(「可資比較交易」)。

然而，吾等注意到，涉及可資比較交易的上市發行人的主要業務及市值與 貴公司有所不同，且僅可識別三項可資比較交易。因此，吾等認為資本化價格與可資比較交易的比較可能只能為股東提供有限的價值。股東應僅將資本化價格與可資比較交易的比較結果作為近期涉及清洗申請的新股認購活動(用作償還債務)的一般參考。

可資比較交易詳情載列如下：

獨立財務顧問函件

資料來源：彭博及聯交所網頁

附註：

1. 對公眾股東之攤薄效應乃以涉及可資比較交易之各公司之公眾股東於相關公告日期與緊隨各債務／貸款資本化完成後之持股比例之差異計算。
2. 中國奇點國峰控股有限公司(1280.HK)於二零二三年十二月三十一日錄得負債淨額。
3. 環能國際控股有限公司(1102.HK)於二零二三年十二月三十一日錄得經調整負債淨額。
4. 較二零二三年六月三十日中國綠地博大綠澤集團有限公司(1253.HK)股份股東應佔經審核資產淨值折讓。
5. 經考慮 貴集團於二零二四年三月三十一日持有的相關物業權益估值所產生之重估盈餘的影響，股東應佔 貴集團每股經調整未經審核綜合資產淨值約為0.0504港元，有關計算方法載於上文本節。

如上表所載，吾等注意到：

- (a) 認購價較可資比較交易相應協議日期當日／之前的收市價介乎折讓約31.37%至約10.71%，其中折讓中位數約為16.67%，平均折讓約為19.58%。資本化價格較貸款資本化協議日期的股份收市價溢價約19.05%，優於所有可資比較交易；
- (b) 認購價較可資比較交易相應協議日期之前／截至(包括當日)最後五個連續交易日的平均收市價介乎折讓約31.64%至約5.66%，其中折讓中位數約為6.54%，平均折讓約為14.61%。資本化價格較緊接貸款資本化協議日期前最後五個連續交易日的股份平均收市價溢價約6.38%，優於所有可資比較交易；

獨立財務顧問函件

- (c) 認購價較可資比較交易相應協議日期之前／截至(包括當日)最後30個連續交易日的平均收市價介乎折讓約42.24%至溢價約11.36%，其中折讓中位數約為15.25%，平均折讓約為15.38%。資本化價格較緊接貸款資本化協議日期前最後30個連續交易日的股份平均收市價折讓約15.68%，接近可資比較交易的中位數及平均折讓；
- (d) 認購價較可資比較交易相應協議日期之前／截至(包括當日)最後60個連續交易日的平均收市價介乎折讓約63.84%至溢價約19.24%，其中折讓中位數約為28.94%，平均折讓約為24.51%。資本化價格較緊接貸款資本化協議日期前最後60個連續交易日的股份平均收市價折讓約30.07%，略高於可資比較交易的中位數折讓及高於平均折讓；
- (e) 認購價較可資比較交易相應協議日期之前／截至(包括當日)最後90個連續交易日的平均收市價介乎折讓約76.93%至溢價約11.75%，其中折讓中位數約為33.14%，平均折讓約為32.77%。資本化價格較緊接貸款資本化協議日期前最後90個連續交易日的股份平均收市價折讓約46.35%，高於可資比較交易的中位數及平均折讓；
- (f) 認購價較可資比較交易相應協議日期之前／截至(包括當日)最後180個連續交易日的平均收市價介乎折讓約72.51%至折讓約5.94%，其中折讓中位數約為32.68%，平均折讓約為37.04%。資本化價格較緊接貸款資本化協議日期前最後180個連續交易日的股份平均收市價折讓約66.17%，大幅高於可資比較交易的中位數及平均折讓；及

獨立財務顧問函件

- (g) 由於其中兩項可資比較交易錄得負債淨額或經調整負債淨額，故餘下可資比較交易的認購價較每股資產淨值折讓約42.30%。貴集團每股股份之資本化價格較股東應佔經調整資產淨值折讓約0.79%，低於可資比較交易。

(iv) 可資比較公司

貴集團主要於中國從事物業發展及管理，包括規劃、設計、預算、領牌、合約招標及合約管理及物業投資。

市盈率(「**市盈率**」)、市賬率(「**市賬率**」)及市銷率(「**市銷率**」)為進行公司估值時最常用的三個指標。就賺取盈利的公司而言，一般會採用市盈率判斷估值。另一方面，市賬率一般適用於對資產負債表上持有流動性相對較高的資產且其賬面值與公平市場價值相若的公司進行估值，例如房地產公司、銀行及放債人，而市銷率則適用於估值盈利或虧損波動較大但收益相對穩定的公司，例如提供日用貨品的零售商。

鑒於(a) 貴集團於截至二零二四年三月三十一日止年度錄得虧損；(b) 貴集團於二零二四年三月三十一日錄得資產淨值；及(c) 貴集團於截至二零二四年三月三十一日止三個年度錄得收益波動，吾等認為使用市賬率的估值方法更為適合對 貴集團進行估值。基於(a)每股股份0.05港元的資本化價格；(b)於最後實際可行日期7,203,638,808股已發行股份；(c)於二零二四年三月三十一日股東應佔 貴集團經調整未經審核綜合資產淨值約人民幣337,400,000元；及(d)匯率1港元=人民幣0.9元(僅供說明)，資本化價格的隱含市賬率約為0.96倍(「**隱含市賬率**」)。

在評估資本化價格是否公平合理時，吾等在彭博及聯交所網站進行搜索時，發現了一份詳盡的公司名單(「**可資比較公司**」)，其中包括(a)主要於中國從事進行物業發展；(b)其股份於聯交所主板上市及買賣；(c)最近期財政年股東應佔資產淨值為正數；及(d)於最後交易日的市值不超過1,000,000,000港元的公司。基於上述標準，吾等已確定了一份詳盡清單，當中包括16間可資比較公司。

獨立財務顧問函件

下表載列可資比較公司詳情：

公司名稱 (股份代號)	主營活動	於最後交易日的 市值 (百萬港元)	市賬率 (附註1) (倍)
合景泰富集團控股有限公司 (1813.HK)	物業發展、物業投資及 酒店營運	871.8	0.06
偉業控股有限公司 (1570.HK)	開發住宅項目	623.7	0.44
中梁控股集團有限公司 (2772.HK)	房地產開發	616.1	0.08
綠地香港控股有限公司 (337.HK)	出售及出租物業發展及 相關服務以及酒店營 運	536.0	0.04
中駿集團控股有限公司 (1966.HK)	物業發展、物業投資及 物業管理	502.5	0.05
禹洲集團控股有限公司 (1628.HK)	物業發展	412.3	0.86
時代中國控股有限公司 (1233.HK)	物業發展	311.1	0.44
漢港控股集團有限公司 (1663.HK)	物業發展	303.1	0.16
港龍中國地產集團 有限公司 (6968.HK)	物業發展及銷售	207.6	0.05

獨立財務顧問函件

公司名稱 (股份代號)	主營活動	於最後交易日 的市值 (百萬港元)	市賬率 (附註1) (倍)
弘陽地產集團有限公司 (1996.HK)	物業發展、商業物業投資及營運以及酒店營運	190.3	0.04
辰興發展控股有限公司 (2286.HK)	物業發展	177.0	0.11
滙景控股有限公司 (9968.HK)	房地產開發	141.9	10.48
國瑞健康產業有限公司 (2329.HK)	物業發展	137.8	0.01
金輪天地控股有限公司 (1232.HK)	物業發展、物業租賃及酒店營運	50.4	0.06
三巽控股集團有限公司 (6611.HK)	物業發展	42.6	0.03
景瑞控股有限公司 (1862.HK)	物業發展	33.9	0.20

獨立財務顧問函件

公司名稱 (股份代號)	主營活動	於最後交易日 的市值 (百萬港元)	市賬率 (附註1) (倍)
		最高	10.48
		最低	0.01
		平均值	0.82
		中位數	0.07
	貴公司	360.2	0.96
		資本化價格 所示	(附註2)

資料來源：彭博及聯交所網站

附註：

1. 就各可資比較公司而言，其市賬率乃根據(a)於最後交易日市場資本化；(b)於最近期財政年末股東應佔權益；及(c)匯率1港元=人民幣0.9元(僅供說明)計算；及
2. 即隱含市賬率。

如上表所示，於最後交易日，可資比較公司的市賬率範圍介乎約0.01倍至約10.48倍，平均值及中位數分別約為0.82倍及0.07倍。隱含市賬率約0.96倍，處於可資比較公司市賬率範圍內，且接近可資比較公司市賬率的高端。

因此，吾等認為資本化價格乃參考可資比較公司的現行市場估值而釐定，且吾等認為對獨立股東而言屬公平合理。

獨立財務顧問函件

總括而言，儘管吾等注意到資本化價格低於回顧期大部分交易日(506日中499日)之股份收市價，似乎代表 貴公司過往股份價格表現處於低端，然而，吾等認為應結合當前市況及 貴集團最近期財務表現評估資本化價格。誠如二零二三年全年業績所披露，在中國經濟及物業市場不明朗以及 貴集團資產負債率高企的情況下， 貴集團將保持審慎態度發展其業務並透過以下方式把握機遇：(a)補充 貴集團物業發展的土地儲備；及(b)密切跟進及監察 貴集團撫松物業項目的進展及其資金需求。鑒於撫松物業項目規模及龐大土地面積， 貴集團管理層對該項目發展將持開放態度，並將密切考慮與潛在商業夥伴共同發展該項目，甚至可能考慮將該項目出售予任何欲獨立發展的潛在投資者。

考慮到：

- (i) 如上文「(iv)可資比較公司」分節所述，隱含市賬率處於可資比較公司的範圍內，且接近可資比較公司市賬率的高端，表示資本化價格的釐定水準高於行業平均值；
- (ii) 貴公司股份價格於回顧期呈現下跌趨勢，交易流通量較低；
- (iii) 貴集團於截至二零二四年三月三十一日止年度的財務表現惡化，且二零二四年三月三十一日的財務狀況處於高槓桿狀態，特別是，與短期負債(包括貸款未償還金額約人民幣230,000,000元)相比， 貴集團於二零二四年三月三十一日的現金狀況相對較低；及
- (iv) 如上文「4.行業概覽」一節所述，中國及中國東北地區物業市場前景以及 貴集團業務於短期內被認為存在不確定性，

故吾等認為資本化價格屬公平合理。

8. 對獨立股東股權的潛在攤薄影響

於最後實際可行日期，除(i)於二零二一年十二月十四日發行本金總額為103,076,730港元並可按轉換價每股0.39港元轉換為股份的可換股債券(即二零二一年可換股債券)；(ii)二零二三年可換股債券；及(iii)根據 貴公司購股權計劃所授出的51,400,000份購股權外， 貴公司並無任何已發行可賦予認購、轉換或交換股份的權利之尚未行使可換股證券、購股權或認股權證。

獨立財務顧問函件

假設於最後實際可行日期至配發及發行資本化股份當日期間已發行股份總數並無變動， 貴公司(i)於最後實際可行日期；及(ii)緊隨貸款資本化後的股權架構載列如下：

	於最後實際可行日期		緊隨貸款資本化完成後	
	股份數目	概約百分比	股份數目	概約百分比
主要股東				
美成 (附註1)	434,320,694	6.03	434,320,694	3.54
家譯 (附註1及2)	1,794,780,371	24.91	1,794,780,371	14.64
柴女士	850,000	0.01	850,000	0.01
認購人 (附註3)	—	—	5,060,000,000	41.26
小計(一致行動組別)	<u>2,229,951,065</u>	<u>30.95</u>	<u>7,289,951,065</u>	<u>59.45</u>
香港灝富投資有限公司 (附註4)	1,042,000,000	14.46	1,042,000,000	8.50
公眾股東				
公眾股東	<u>3,931,687,743</u>	<u>54.59</u>	<u>3,931,687,743</u>	<u>32.05</u>
總計	<u><u>7,203,638,808</u></u>	<u><u>100.00</u></u>	<u><u>12,263,638,808</u></u>	<u><u>100.00</u></u>

附註：

- 美成及家譯為由Deep Wealth Holding Limited全資擁有的公司，而Deep Wealth Holding Limited則由TMF (Cayman) Ltd(作為Ground Trust的受託人)全資持有。Ground Trust為崔女士(作為委託人及保護人)及TMF (Cayman) Ltd(作為受託人)於二零一六年七月二十七日成立的全權信託。根據證券及期貨條例第XV部，崔女士被視為於美成及家譯持有的 貴公司證券中擁有權益。
- 家譯於二零二二年七月二十九日訂立買賣協議(「買賣協議」)，據此，家譯同意向天豐國際控股有限公司(「天豐」)出售1,000,000,000股股份(佔最後實際可行日期 貴公司已發行股本總額約13.88%)。天豐為吉林省萬鼎控股集團有限公司全資擁有的公司，而吉林省萬鼎控股集團有限公司的90%、5%及5%股份分別由(i)並非與一致行動組別一致行動的前非執行董事隋廣義先生(「隋先生」)；(ii)王健先生，並非與一致行動組別一致行動的獨立第三方；及(iii)王敏女士，並非與一致行動組別一致行動的獨立第三方擁有。於最後實際可行日期，雖然天豐應被視為透過其於買賣協議中1,000,000,000股股份擁有權益，但由於天豐尚未履行其所承擔的所有義務(即唯一未履行的義務是天豐承諾促使 貴集團解除由家譯或其關聯公司提供的任何公司擔保，包括 貴集團到期借款或再融資時的擔保)，直至天豐已全部支付買賣協議項下的代價，故買賣協議之完成尚未作實，且交易尚未完成。因此，於最後實際可行日期，家譯仍為1,000,000,000股股份的合法及實益擁有人。

獨立財務顧問函件

- 認購人為廣澤投資控股之全資附屬公司，廣澤投資控股則由吉林省東秀投資有限公司(由崔先生實益全資擁有之公司)持有75%權益及由長春市東秀投資有限公司(由崔先生及柴女士分別實益擁有約4.55%及95.45%權益之公司)持有25%權益。認購人被視為吉林東秀之受控法團。根據證券及期貨條例第XV部，非執行董事崔先生透過其於吉林東秀之權益以及作為認購人之最終實益擁有人之一，被視為於認購人持有之證券中擁有權益。
- 該等1,042,000,000股股份由香港灝富投資有限公司持有，而香港灝富投資有限公司則由Final Destination Limited全資擁有，而Final Destination Limited則由天恒行有限公司全資擁有，而天恒行有限公司則由Flying Goddess Limited全資擁有，而Flying Goddess Limited則由鼎益豐控股集團國際有限公司全資擁有，鼎益豐控股集團國際有限公司的股份於聯交所主板上市，而根據證券及期貨條例第XV部，其約22.26%股份由／被視為由隋先生持有。
- 上表所載若干百分比數字經四捨五入約整。因此，總計所示數字未必為其上數字相加之和。

如上表所示，吾等注意到現有公眾股東持有的 貴公司股權將由最後實際可行日期約54.59%攤薄至緊隨貸款資本化完成後約32.05%。儘管如此，考慮到(i)貸款資本化可在不耗盡 貴集團現有財務資源的情況下減輕其部分現有借貸；(ii)資本化股份於配發及發行後將全部確認為 貴公司權益，從而降低資產負債比率、擴大資本基礎及加強 貴集團財務狀況；及(iii)如上文「7.評估資本化價格-(iii)可資比較交易」分節所披露，貸款資本化對公眾股東的潛在攤薄影響約為22.54%，低於可資比較交易的中位數及平均值，吾等認為對現有公眾股東股權的潛在攤薄影響屬可接受程度。

9. 貸款資本化的財務影響

(i) 對負債總額及資產淨值的影響

根據二零二三年全年業績，於二零二四年三月三十一日，股東應佔經審核負債總額及資產淨值分別約為人民幣2,039,600,000元及人民幣228,900,000元。假設 貴集團不會產生新借貸且不會對 貴集團的負債進行其他結算，則 貴集團的負債總額將於貸款資本化完成後減少貸款金額約人民幣230,000,000元。鑒於負債總額減少， 貴公司擁有人應佔資產淨值亦將因貸款金額約人民幣230,000,000元而增加。吾等認為貸款資本化將整體改善 貴集團的資產淨值狀況。

(ii) 對負債佔總權益比率的影響

如上文「1. 貴集團的背景資料」一節所討論，於二零二四年三月三十一日， 貴集團的資產負債比率約為80.1%。貸款資本化完成後，由於 貴集團的債務總額將減少

獨立財務顧問函件

約人民幣230,000,000元，即配發及發行資本股份將擴大貸款金額及 貴集團權益總額，故預計資產負債比率將改善至約67.8%。因此，吾等認為貸款資本化將整體改善 貴集團的資產負債比率。

(iii) 對營運資金的影響

由於貸款將透過配發及發行資本化股份的方式悉數清償，而不會導致 貴集團產生任何現金流出(與貸款資本化相關的專業費用除外)，貸款資本化將使 貴公司能夠釋放一般營運資金的現金流量，用於償還其他借貸及／或發展其業務，而不影響 貴公司的營運資金。因此， 貴集團的現金及流動資金狀況預計將於貸款資本化完成後有所改善。

儘管上述分析僅供說明之用，並不代表 貴集團於貸款資本化完成後的財務狀況，但根據上述分析，貸款資本化將對 貴集團的資產淨值、資產負債比率及營運資金產生正面影響。據此，吾等認為，訂立貸款資本化協議屬公平合理，符合 貴公司及獨立股東的整體利益。

10. 清洗豁免

於最後實際可行日期，認購人的最終實益擁有人為(i)崔先生，彼為非執行董事及崔女士的父親；及(ii)柴女士，即崔先生的配偶及崔女士的母親。崔女士為Ground Trust的委託人及保護人，根據證券及期貨條例第XV部被視為透過其於家譯及美成的權益於合共2,229,101,065股 貴公司股份中擁有權益，佔最後實際可行日期已發行股份約30.94%。根據收購守則的定義，認購人、廣澤投資控股、崔先生、柴女士、崔女士、美成、家譯、吉林東秀及長春東秀被推定為收購守則一致行動定義第(1)及(8)類的一致行動人士；及實際為一致行動人士。

根據貸款資本化協議，認購人將認購合共5,060,000,000股資本化股份。假設除配發及發行資本化股份外而 貴公司已發行股本並無變動，一致行動組別的總股權將由2,229,951,065股股份(佔最後實際可行日期已發行股份約30.95%)增至7,289,951,065股股份(佔緊隨貸款資本化協議項下擬進行的交易完成後經配發及發行資本化股份擴大的已發行股份約59.45%)。完成貸款資本化後，一致行動組別須根據收購守則規則第26.1條就所有已發行股份(一致行動組別已擁有或同意收購者除外)提出強制性全面要約，除非獲執行人員授予清洗豁免。

獨立財務顧問函件

認購人已根據收購守則規則第26條豁免註釋1向執行人員申請授予清洗豁免。清洗豁免須待(其中包括)(i)清洗豁免獲獨立股東於股東特別大會上以投票表決方式以最少75%獨立票數批准；及(ii)貸款資本化協議及其項下擬進行的交易獲超過50%獨立股東於股東特別大會上以投票表決方式批准，方可作實。一致行動組別及其聯繫人以及任何參與貸款資本化協議及／或其項下擬進行交易及／或清洗豁免或於其中擁有權益(以股東身份擁有權益除外)或於其中擁有重大權益的股東須於股東特別大會上就相關決議案放棄投票。除了美成、家譚及柴女士(即一致行動組別成員及股東)之外，概無其他股東涉及或於貸款資本化協議及／或其項下擬進行之交易、及／或清洗豁免中擁有權益，因此毋須於股東特別大會上就批准上述事項之決議案放棄投票。

倘清洗豁免未獲授出及／或未獲獨立股東批准，或貸款資本化協議項下的任何其他先決條件未獲達成，則貸款資本化協議項下擬進行的認購事項將不會進行。

根據吾等就貸款資本化協議裨益及條款所進行的分析，吾等認為訂立貸款資本化協議符合 貴公司及獨立股東的整體利益。因此，吾等認為，批准清洗豁免作為實施貸款資本化的先決條件，就進行貸款資本化而言對獨立股東而言屬公平合理，並符合 貴公司及獨立股東的整體利益。

意見及推薦建議

吾等於形成意見及推薦建議時，已考慮上述主要因素及理由，尤其是下列情況：

- (i) 截至二零二四年三月三十一日止年度， 貴集團錄得淨虧損且其財務表現於回顧期經歷重大波動，表明 貴集團正處於充滿挑戰的營商環境中， 貴集團整體未來表現仍存在不確定性。誠如二零二三年全年業績所披露，在中國經濟及物業市場不明朗以及 貴集團資產負債率高企的情況下， 貴集團將保持審慎態度發展其業務並透過以下方式把握機遇：(a)補充 貴集團物業發展的土地儲備；及(b)密切跟進及監察 貴集團撫松物業項目的進展及其資金需求。鑒於撫松物業項目規模及龐大土地面積， 貴集團管理層對該項目發展將持開放態度，並將密切考慮與潛在商業夥伴共同發展該項目，甚至可能考慮將該項目出售予任何欲獨立發展的潛在投資者。

獨立財務顧問函件

在此情況下，貴集團未來業務經營及財務表現需要大量營運資金償還未償還貸款及支持物業發展業務，以維持貴集團的競爭力及穩健財務狀況；

- (ii) 於二零二四年三月三十一日，貴集團的債務總額(即一名控股股東貸款、關聯方貸款及銀行及其他借貸之總和)約為人民幣1,060,100,000元，而貴集團僅維持現金狀況約人民幣53,600,000元，不足以抵銷債務總額即期部分約人民幣829,100,000元；
- (iii) 如上文「3.訂立貸款資本化協議的理由及裨益」一節所討論，貴集團無法透過債務融資及配售有效籌集資金；
- (iv) 貸款資本化為貴集團目前可用的合適集資方法，原因為其使貴集團能夠減少大量現金流出，貴公司因而能夠保留營運資金以支持其業務營運及發展；
- (v) 儘管得悉回顧期內大部分交易日(506天中的499天)資本化價格均低於收市價，似乎代表貴公司歷史股份價格表現的低端，但經考慮以下因素後，資本化價格屬公平合理：
 - (a) 回顧期內股份交易流通量較低；
 - (b) 貴公司股份價格呈下跌趨勢；
 - (c) 如上文「4.行業概覽」一節所討論，中國及貴集團中國東北部物業發展市場及貴集團業務前景於短期內被認為存在不確定性；
 - (d) 隱含市賬率處於可資比較公司的範圍內，且接近可資比較公司市賬率的高端；
- (vi) 貸款資本化對現有公眾股東股權的攤薄影響屬可接受程度，且貸款資本化本身不會產生25%或以上的理論攤薄影響，符合上市規則；及
- (vii) 貸款資本化預計將對貴集團的資產淨值、資產負債比率及營運資金產生正面影響，符合股東利益。

獨立財務顧問函件

基於上文所述，吾等認為貸款資本化協議、清洗豁免及其項下擬進行交易的條款乃按正常商業條款訂立，且對獨立股東而言屬公平合理。吾等亦認為，儘管訂立貸款資本化協議、清洗豁免及其項下擬進行的交易並非於貴集團日常及一般業務過程中進行，但仍符合貴公司及獨立股東的整體利益。因此，吾等建議獨立董事委員會推薦且吾等推薦獨立股東投票贊成將於股東特別大會上提呈的普通決議案，以批准貸款資本化、清洗豁免及其項下擬進行的交易。

此 致

獨立董事委員會及列位獨立股東 台照

華音國際控股有限公司

香港灣仔
港灣道26號
華潤大廈
13樓1305室

代表
宏博資本有限公司
董事總經理
蔡丹義
謹啟

二零二四年六月二十九日

蔡丹義先生為於證券及期貨事務監察委員會註冊可根據證券及期貨條例從事第1類(證券交易)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動之持牌人士及博資本有限公司負責人。彼在企業融資行業擁有超過十年經驗。

1. 本集團財務資料

本集團截至二零二二年、二零二三年及二零二四年三月三十一日止三個年度各年的財務資料於下列文件中披露，而有關文件已刊載於聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(http://www.huayininternational.com)：

- 本集團於二零二二年七月十九日刊發截至二零二二年三月三十一日止年度之年報(第96至234頁)，可於以下網站查閱：

https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2022/0719/2022071900520_c.pdf

- 本集團於二零二三年七月二十四日刊發截至二零二三年三月三十一日止年度之年報(第96至230頁)，可於以下網站查閱：

https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2023/0724/2023072400461_c.pdf

- 本集團於二零二四年六月二十六日刊發截至二零二四年三月三十一日止年度之全年業績公告(第1至29頁)，可於以下網站查閱：

https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2024/0627/2024062700036_c.pdf

本集團財務資料概要

以下為本集團截至二零二四年三月三十一日止三個年度(摘自本公司相關年報及全年業績公告)的財務業績概要：

(除另有所指外)	截至三月三十一日止年度		
	二零二二年 (經審核) 人民幣千元	二零二三年 (經審核) 人民幣千元	二零二四年 (經審核) 人民幣千元
收益	112,103	394,107	116,072
撥回／發展中物業(撇減)至可變現淨值	20,733	545,442	(84,300)
出售附屬公司之收益	64,348	-	-
除稅前(虧損)／溢利	(79,174)	462,235	(227,713)
所得稅	22,214	(96,226)	34,383
年內(虧損)／溢利	(56,960)	366,009	(193,330)
母公司擁有人應佔年內(虧損)／溢利	(56,960)	366,009	(193,330)
母公司擁有人應佔年內全面收益總額	(50,828)	353,071	(206,767)
每股基本(虧損)／盈利(人民幣分)	(0.84)	5.17	(2.68)
每股攤薄(虧損)／盈利(人民幣分)	(0.84)	5.08	(2.68)

本集團並無任何(i)非控股權益應佔損益；(ii)非控股權益應佔全面收益；及(iii)截至二零二二年、二零二三年及二零二四年三月三十一日止年度之擁有人股息。除上文所披露者外，本集團於截至二零二二年、二零二三年及二零二四年三月三十一日止年度並無任何重大收入或開支。

截至二零二二年、二零二三年及二零二四年三月三十一日止三個年度，本公司核數師為中審眾環(香港)會計師事務所有限公司。中審眾環(香港)會計師事務所有限公司就上述年度發出之審核意見並無保留意見或修改，惟截至二零二二年、二零二三年及二零二四年三月三十一日止三個年度有關持續經營之重大不確定性項則除外，摘自相關獨立核數師報告之詳情如下：

截至二零二四年三月三十一日止年度(摘自本集團截至二零二四年三月三十一日止年度之全年業績公告)

「有關持續經營之重大不確定性

吾等提請注意綜合財務報表附註2.1有關採納可持續經營基準編製綜合財務報表「持續經營基準」一節，其中載列貴集團銀行及其他借貸的即期部分為人民幣420,640,000元，而其無限制現金及現金等價物則為人民幣53,635,000元。貴集團可能需要比預期更長的時間從出售其物業變現現金及／或從外部取得現金融資以履行其貸款償還責任。該等狀況連同綜合財務報表附註2.1所載其他事宜均表明存在或會使貴集團持續經營能力嚴重成疑之重大不確定因素，因此，貴集團或未能於一般業務過程中變現其資產及解除其負債。經考慮於綜合財務報表附註2.1所披露貴集團採取之措施後，董事認為貴集團將有能力持續經營。因此，董事已按持續經營基準編製綜合財務報表。綜合財務報表不包括可能會導致有關措施無法實現之任何調整。吾等認為在此方面已作出適當披露。吾等並無就此事項作出修改意見。」

截至二零二三年三月三十一日止年度(摘錄自本集團截至二零二三年三月三十一日止年度之年報)

「有關持續經營之重大不確定性

我們提請注意綜合財務報表附註2.1「持續經營基準」一節有關採納持續經營基準編製綜合財務報表，其中載列貴集團銀行及其他借貸的即期部分為人民幣445,696,000元，而其無限制現金及現金等價物則為人民幣69,939,000元。貴集團可能需要比預期更長的時間從出售其物業變現現金及／或從外部取得現金融資以履行其貸款償還責任。該等情況連同綜合財務報表附註2.1所載之其他事項表明存在或會使貴集團持續經營能力嚴重成疑之重大不確定因素，因此，貴集團或未能於一般業務過程中變現其資產及解除其負債。經考慮於綜合財務報表附註2.1所披露貴集團採取之措施後，董事認為貴集團將有能力持續經營。因此，董事已按持續經營基準編製綜合財務報表。綜合財務報表不包括可

能會導致有關措施無法實現之任何調整。我們認為在此方面已作出適當披露。我們之結論並無就此事項作出修改。」

截至二零二二年三月三十一日止年度(摘錄自本集團截至二零二二年三月三十一日止年度之年報)

「有關持續經營基準之重大不確定性

我們提請注意綜合財務報表附註2.1「持續經營基準」一節有關採納持續經營基準編製綜合財務報表。截至二零二二年三月三十一日止年度，貴集團產生虧損人民幣56,960,000元，於同日，貴集團擁有流動負債淨額約人民幣138,522,000元。該等情況連同綜合財務報表附註2.1所載之其他事項表明存在或會使貴集團持續經營能力嚴重成疑之重大不確定因素，因此，貴集團或未能於一般業務過程中變現其資產及解除其負債。經考慮於綜合財務報表附註2.1所披露 貴集團採取之措施後，董事認為貴集團將有能力持續經營。因此，董事已按持續經營基準編製綜合財務報表。綜合財務報表不包括可能會導致有關措施無法實現之任何調整。我們認為在此方面已作出適當披露。我們之結論並無就此事項作出修改。」

2. 債務聲明

於二零二四年三月三十一日(即本通函付印前就本債務聲明而言的最後實際可行日期)營業時間結束時，本集團的未償還債務如下：

- (a) 銀行及其他借款約人民幣651,630,000元(相當於約701,885,000港元)，其中包括：

- (i) 按固定年利率7.5%計息的銀行貸款人民幣70,000,000元(相當於約75,399,000港元)，其以關聯方70%股權作抵押，並由本集團若干關聯方之個人及公司擔保作擔保；
- (ii) 按固定年利率5%計息的銀行貸款人民幣8,000,000元(相當於約8,617,000港元)，其以質押於二零二四年三月三十一日賬面值為人民幣8,833,000元(相當於約9,514,000港元)的持作出售已落成物業及本集團附屬公司的100%股權作抵押，並無擔保；
- (iii) 銀行貸款人民幣2,000,000元(相當於約2,154,000港元)按固定年利率5%計息，並以於二零二四年三月三十一日賬面值為人民幣8,833,000元(相當於約9,514,000港元)之持作出售已落成物業之第二押記作抵押，為無擔保；
- (iv) 按固定年利率6%至7.3%計息之銀行貸款人民幣230,990,000元(相當於約248,804,000港元)，其以於二零二四年三月三十一日公允價值為人民幣352,300,000元(相當於約379,470,000港元)之投資物業作抵押，並由本集團若干關聯方之個人及公司擔保作擔保；
- (v) 貸款優惠利率加每年0.28%的浮動利率計息且無抵押之銀行貸款人民幣2,340,000元(相當於約2,520,000港元)，其為無抵押及無擔保；
- (vi) 東北中小企業融資再擔保有限公司(獨立第三方)以固定年利率8%計息之委託貸款人民幣20,000,000元(相當於約21,542,000港元)，其以本集團持有於二零二四年三月三十一日賬面值為人民幣329,770,000元(相當於約355,202,000港元)之發展中物業作抵押，並由本集團若干關聯方之個人及公司擔保作擔保；及
- (vii) 東北中小企業融資再擔保有限公司(獨立第三方)以固定年利率10%計息之委託貸款人民幣318,300,000元(相當於約342,848,000港元)，其以於二零二四年三月三十一日賬面值為人民幣1,166,000,000元(相當於約1,255,924,000港元)之發展中物業之第二押記作抵押，並由本集團若干關聯方之公司擔保作擔保；

- (b) 一名控股股東貸款約人民幣344,849,000元(相當於約371,444,000港元)(包括該貸款),其為無擔保、無抵押、免息及無固定還款期,而(i)須於二零二五年二月二十八日或之前償還之該貸款;及(ii)以年利率5%計息並須於一年內償還金額約人民幣15,435,000元(相當於約16,625,000港元)則除外;
- (c) 關連人士貸款約人民幣63,651,000元(相當於68,560,000港元),其為無擔保、無抵押、免息及須於一年內或按需求還款,有關貸款包括吉林省萬鼎控股集團有限公司於二零三年五月至二零二四年二月訂立之金額約人民幣60,865,000元;及姜金波先生於二零二三年四月訂立之金額約人民幣2,785,000元;
- (d) 二零二一年可換股債券及二零二三年可換股債券負債部分人民幣141,676,000元(相當於約152,602,000港元),其為無抵押及無擔保;及
- (e) 租賃負債人民幣33,358,000元(相當於約35,931,000港元),其為無抵押及無擔保。

本集團亦有未償還或然負債,包括就物業單位買家獲授之按揭貸款向銀行提供之擔保金額人民幣213,050,000元(相當於約229,481,000港元)。有關擔保將於以下較早時間終止:(i)向買家發出房產證;及(ii)物業買家支付按揭貸款。

除上文所披露者外,除集團內公司間負債外,於二零二四年三月三十一日營業時間結束時,本集團並無任何未償還債務證券、已發行及尚未償還、同意發行,或獲授權或以其他方式增設但未發行其他借款或貸款資本、銀行透支、貸款或其他類似債務、承兌責任或承兌信貸、債券、抵押、押記、租購承諾、擔保或其他重大或然負債。

3. 重大變動

董事確認,自二零二四年三月三十一日(即本公司最近期刊發經審核綜合財務報表之編製日期)起直至最後實際可行日期(包括該日)為止,本集團財政或貿易狀況或前景概無重大變動:

以下為獨立估值師高力國際土地房地產資產評估有限公司就本集團持有的物業權益於二零二四年三月三十一日的估值發出的函件文本、價值摘要及摘要報告，以供載入本通函。

高力國際土地房地產資產評估有限公司

中國北京市朝陽區建國路91號
金地廣場A座507室



敬啟者：

指示

吾等遵照閣下向吾等發出對華音國際控股有限公司（「**貴公司**」）及其附屬公司（以下統稱「**貴集團**」）所持位於中華人民共和國（「**中國**」）的物業權益進行估值的指示，吾等確認，吾等已進行視察、作出相關查詢及調查，並取得吾等認為必需的其他資料，以就物業權益於二零二四年三月三十一日（「**估值日**」）的市值向閣下提供吾等的意見，以供載入公開文件。

吾等的估值乃按市值基準提供。所謂市值，吾等定義為「一項資產或負債經過適當市場推廣後，由自願買方及自願賣方於公平交易中在知情、審慎及非強迫的情況下於估值日估計可交換的金額」。

市值被理解為一項資產或負債的估算價值，當中並無考慮買賣（或交易）成本，亦無抵銷任何相關稅項或潛在稅項。

此估算尤其不會計及由任何與銷售有關的人士授予的特殊代價或優惠而引致上升或下跌之估算價，或任何特殊價值因素。

估值準則

在對物業權益進行估值時，我們完全遵守香港測量師協會頒佈的《香港測量師協會估值準則（二零二零年版）》、香港聯合交易所有限公司頒佈的《證券上市規則》第5章及《第12項應用指引》以及證券及期貨事務監察委員會頒佈的《公司收購及合併守則》第11條所載規定。

估值師的資格

有關估值由胡建明(RICS會員編號：0837243)及曾展鵬(RICS會員編號：1265711)編製。胡建明為英國皇家特許測量師學會資深會員及高力中國區估價及諮詢服務執行董事。彼具備進行估值的適當資格，在對中國此種規模及性質的物業估值方面擁有超過25年的經驗。

曾展鵬，高力亞洲區估價及諮詢服務小組高級董事，是一名經驗豐富的估值師，在香港及中國內地此類物業估價領域擁有超過24年的工作經驗。彼為英國皇家特許測量師學會及香港測量師學會會員、香港特別行政區測量師註冊條例(第417章)項下註冊專業測量師，同時也是中國註冊房地產估價師。

吾等以英國皇家特許測量師學會及香港測量師學會發佈的「英國皇家特許測量師學會全球評估標準」、「香港測量師學會估值準則」最新版本(已納入國際估值準則)所界定之獨立估值師身份行事。

估值師及高力均不知悉任何金錢方面的利益或衝突可能合理被視為可影響對物業權益價值作出公正客觀意見的能力。

估值方法

在對第一組貴集團持作出售的物業權益進行估值時，吾等採用直接比較法，經參考公開市場上的可資比較交易，以空置為基準，對該等物業進行估值。

在對第二組貴集團持作投資的物業權益進行估值時，吾等採用收入法，考量物業當前的租金及租約復歸潛力。於釐定租約復歸潛力時，吾等經參考臨近地區類似物業的近期擬議租賃及出售交易，採用市場法。

在對第三組貴集團所持發展中的物業權益進行估值時，吾等以該等物業權益將按照吾等獲貴集團提供的最新發展方案開發及落成之基準對該等物業進行估值。吾等假設，已就發展方案獲得相關政府部門的所有同意、批文及許可，不存在繁瑣的條件或延誤。為達致吾等的估值意見，吾等參考市場上可獲得的可資比較出售交易後，採用直接比較法，亦已計入開發項目完工所需的成本。「完工市值」指假定物業權益可於估值日完工吾等對物業權益總售價的意見。

吾等進行估值時乃假設，擁有人能夠不借助延期條款合同、售後租回、合資經營、管理協議或可能提高物業權益價值的任何類似安排於公開市場按當前狀態出售物業權益。此外，吾等進行估值時概無假設任何形式的強制出售情況。

資料來源

儘管吾等已盡可能作出獨立查詢，但吾等在很大程度上依賴於貴集團及其法律顧問所提供有關物業權益的業權資料。吾等亦已就估值目的接納提供予吾等的有關資料屬真實準確。該等資料包括所有權、地盤及樓面面積、規劃審批或法定通知、地役權、年期、佔用情況、租賃、物業權益鑒定及所有其他相關事項。吾等亦獲貴公司告知，所提供資料並無遺漏或遭隱瞞任何重大因素或資料，並認為吾等已獲提供足夠資料以達致知情意見。吾等認為編製吾等的估值時所用假設乃屬合理，且並無理由懷疑貴公司提供予吾等對估值而言屬重大的資料的真實性及準確性。

業權文件

吾等已獲提供有關物業權益的業權文件的副本或摘錄，並已盡可能作出相關查詢。然而，鑒於中國土地登記制度的性質，吾等並無查閱文件正本以核實物業權益的現有業權或物業權益可能附帶的任何重大產權負擔或任何租約修訂。吾等假設物業權益的全面及妥當業權均已取得，及所有應付土地出讓金或土地使用權費已悉數結清。

吾等依賴貴公司的法律顧問通商律師事務所就日期為二零二四年六月二十六日有關就物業權益之業權作出之法律意見而提供的建議。對於吾等對有關資料作出的任何詮釋（在法律顧問領域內所作出的詮釋更為恰當），吾等不承擔任何責任。

本函件及估值詳情所披露的所有法律文件乃僅供參考。吾等概不會就本函件及估值詳情所載與物業權益的合法業權有關的任何法律事項承擔任何責任。

假設及注意事項

吾等進行估值時乃假設，業主能夠不借助延期條款合同、售後租回、合資經營、管理協議或可能影響物業權益價值的任何類似安排於公開市場出售物業。

吾等估值時並無考慮被估物業權益的任何押記、按揭或欠款或進行出售時可能產生的任何費用或稅項。

吾等已根據以下假設進行估值：

- 貴公司及其法律顧問通商律師事務所所提供上文「資料來源」一節所載有關物業業權的資料屬真實正確；
- 物業權益並無任何污染及環境問題或危害；
- 由於廣澤果松小鎮國際度假村尚有未繳納土地出讓金或土地使用權費，或可能對空置土地部分進行有償復墾，但該等未繳納土地出讓金並無納入估值，因估值擬反映土地及物業的當前市值，而非考慮未來或或有負債，故所有應付土地出讓金、土地使用權費或物業權益的有償復墾土地已悉數結清；
- 吾等假設物業權益處於良好的維修、管理及維護狀態，適合其指定用途，於日後將繼續按此標準予以管理及維護；及
- 在對貴公司持作投資的物業權益進行估值時，吾等假設出租物業將繼續以良好狀態被佔用及管理。

實地測量

吾等並無進行實地測量，以驗證有關物業地盤面積的正確性，但假設提供給吾等的文件及規劃圖中顯示的面積在所有方面均真實及準確。所有文件及合同均僅用作參考，所有的尺寸、測量值和面積均為近似值。

實地視察

胡建明於二零二四年六月四日至六日及二零二四年六月十八日至二十一日視察物業。吾等已視察物業的外部，並於視察過程中可能情況下視察物業的內部，並無發現任何嚴重缺陷。然而，吾等並未進行結構勘察，亦無視察木質架構或其他被遮蓋、未暴露或無法進入的其他架構部分，因此，吾等無法呈報物業的上述任何部分不存在缺陷，惟吾等於視察過程中並無發現任何嚴重缺陷。並無就任何服務設施進行檢測。

茲此告知，吾等並無就地面狀況及服務設施是否適合未來發展進行調查。吾等估值乃基於該等方面均令人滿意的基準進行。

貨幣

除另有指明外，本報告全部貨幣金額均以人民幣列示。

特此證明，吾等在物業或所報告的價值中不存在當前或未來利益。

稅項

為符合《收購及合併守則》第11.3條及如貴公司所告知，出售物業可能產生的潛在稅務負債包括：(i)中國營業稅(相當於銷售收入的5%)，(ii)中國土地增值稅(相當於增值淨額的30%至60%)及(iii)中國企業所得稅(25%)。由於貴集團無意於近期內出售或轉讓相關物業權益，出現此等稅務負債的可能性不大。根據吾等一向之慣例，進行估值時，吾等並無核實亦無考慮有關稅務負債。

隨函附奉價值概要及估值概要報告。

此致

華音國際控股有限公司
董事會 台照

為及代表
高力國際土地房地產資產評估有限公司(「高力」)

胡建明
FRICS AICFC
執行董事
估價及諮詢服務I中國
RICS會員編號：0837243
謹啟

附註：

胡建明先生為註冊及獨立估值師，擁有超過二十五年的房地產行業和資產評估行業從業經驗。彼於中國大陸擁有豐富的估值服務經驗。胡先生為英國皇家特許測量師學會資深會員。

參與估值師：

曾展鵬
BSc (Hons) MRICS MHKIS MCIREA RPS(GP)
高級董事
估價及諮詢服務I亞洲
RICS會員編號：1265711

附註：

曾展鵬先生是一名合格的全面測量師兼註冊及獨立估值師，於香港及中國大陸擁有超過二十四年的物業估值經驗。

二零二四年六月二十九日

估值詳情

第一組－貴集團持作出售的物業權益

物業		於二零二四年 三月三十一日 現況下之市值
1	中國吉林省白山市渾江區渾江大道135號廣澤國際購物中心的多個住宅單位及停車位	人民幣7,800,000元
2	中國吉林省白山市渾江區北安大街2782號廣澤蘭亭1.1、1.2、1.3及2.1期未售部分	人民幣183,200,000元
3	中國吉林省延邊朝鮮族自治州延吉市梨花路2652號廣澤紅府1.1、1.2、1.3期未售部分	人民幣12,500,000元
4	中國吉林省長春市九台區九台迎賓路與文體大街(延伸段)交匯處九溪紅府一期未售部分	人民幣75,070,000元
小計		人民幣278,570,000元

第二組－貴集團持作投資的物業權益

物業	於二零二四年 三月三十一日 現況下之市值
5 中國吉林省白山市渾江區渾江大道135號廣澤國際購物中心的多個零售單位	人民幣469,200,000元
小計	人民幣469,200,000元

第三組－貴集團所持發展中的物業權益

物業	於二零二四年 三月三十一日 現況下之市值
6 中國吉林省白山市撫松縣東崗鎮廣澤果松小鎮國際度假村	人民幣1,166,000,000元
7 中國吉林省長春市九台區九台迎賓路與文體大街(延伸段)交匯處九溪紅府二期	人民幣230,000,000元
小計	人民幣1,396,000,000元
總計	人民幣2,143,770,000元

估值詳情

第一組 – 貴集團持作出售的物業權益

物業	說明及年期	估用詳情	於二零二四年 三月三十一日 現況下之市值												
1 中國吉林省白山市渾江區渾江大街135號廣澤國際購物中心的多個住宅單位及停車位	<p>廣澤國際購物中心(「該發展項目」)為一個位於不規則地塊上的住宅及零售開發項目，地盤面積約29,933.99平方米，於二零一五年完工。</p> <p>根據獲提供的資料，該物業包括該發展項目的11個住宅單位及54個停車位。</p> <p>該物業為鋼筋混凝土結構，總建築面積約2,199.36平方米，詳情如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>期</th> <th>部分</th> <th>總建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td>住宅</td> <td>969.15</td> </tr> <tr> <td></td> <td>幼兒園</td> <td>1,230.21</td> </tr> <tr> <td></td> <td>總計</td> <td>2,199.36</td> </tr> </tbody> </table> <p>根據獲提供的房產證，該物業的土地使用權獲授兩個期限，作商業用途的期限於二零五三年五月三十日屆滿，作住宅用途的期限於二零八三年五月三十日屆滿。</p>	期	部分	總建築面積 (平方米)	1	住宅	969.15		幼兒園	1,230.21		總計	2,199.36	於吾等視察之時，該物業空置。	人民幣7,800,000元(人民幣柒佰捌拾萬元整)
期	部分	總建築面積 (平方米)													
1	住宅	969.15													
	幼兒園	1,230.21													
	總計	2,199.36													

附註：

- i) 根據白山市市場監督管理局核發的營業執照，貴公司之間接全資附屬公司白山市廣澤房地產開發有限公司(以下簡稱「白山市廣澤」)的基本資料如下：

企業名稱：	白山市廣澤房地產開發有限公司
統一社會信用代碼	91220601578912874X
企業類型	有限責任公司(非由自然人投資或控股的獨資法人實體)
法定代表人	江輝
註冊資本	人民幣50,000,000元

成立日期	二零一一年八月八日
營業期限	二零一一年八月八日至無固定期限
地址	白山市渾江區街區廣澤蘭亭G1座商業單位000101號1-2樓
經營範圍	房地產開發；裝飾裝潢；商鋪出售、出租；銷售：黃金飾品、珠寶首飾、服裝鞋帽、日用百貨(不含煙花爆竹)、辦公用品、傢俬、家用電器、土特產品、農副產品、工藝品、五金建材(不含木材)、紡織品、化妝品；自有車位租賃；設計、製作、代理廣告；會議及展覽服務；市場調查；汽車租賃(依法須經批准的項目，經相關部門批准後方可開展經營活動)

ii) 根據下述國有土地使用證，白山市廣澤已取得該物業的土地使用權。詳情如下：

序號	證書編號	簽發日期	用途	地盤面積
1	白山市國用(2013)第060000100號	二零一三年五月三十一日	住宅	10,101.60
2	白山市國用(2013)第060000101號	二零一三年五月三十一日	批發零售	19,832.40
總計：				29,934.00

iii) 根據下述房產證，白山市廣澤已獲授該物業的所有權。詳情如下：

序號	證書編號	簽發日期	用途	地盤面積
1	吉(2018)白山市不動產權第20180010695號	二零一八年十月十日	批發零售	11,630.39
2	吉(2018)白山市不動產權第20180010122號	二零一八年十月十日	批發零售	8,202.00
總計：				19,832.39

iv) 根據下述建設用地規劃許可證，白山市廣澤已取得該物業的建設用地規劃許可。詳情如下：

序號	證書編號	簽發日期	用途	地盤面積	建築規模
1	白山規地字 第2012060號	二零一二年 五月二十四日	住宅及商業	29,930.00	157,000.00
總計：				29,930.00	157,000.00

v) 根據下述建設工程規劃許可證，白山市廣澤已取得該物業的建設工程規劃許可。詳情如下：

序號	證書編號	簽發日期	項目名稱	建築規模
1	白山規建字 第2013015號	二零一三年四月 九日	廣澤國際 購物中心	168,018.97
總計：				168,018.97

vi) 根據下述建築工程施工許可證，白山市廣澤已取得該物業的建築施工許可。詳情如下：

序號	證書編號	簽發日期	項目名稱	建築規模
1	編號220602201210150860	二零一二年十一 月十五日	廣澤國際 購物中心	168,000.00
總計：				168,000.00

vii) 根據下述商品房預售許可證，白山市廣澤已取得該物業的商品房預售許可。詳情如下：

序號	證書編號	項目名稱	日期	總建築面積
1	(白山)房預售證 第2013103號	廣澤國際 購物中心	二零一三年十月二十四日	住宅：54,040.50 1-2樓零售：5,865.00
2	(白山)房預售證 第2014016號	廣澤國際 購物中心	二零一四年十一月五日	內部零售：35,300.13
總計：				95,205.63

viii) 該物業的概況及市場資料概述如下：

位置	該物業位於中國吉林省白山市渾江區渾江大街135號。
交通	白山市長白山機場距離該物業約99公里。此外，所在地出租車和公交車也很方便。
周邊地區環境	目標區域主要為住宅及商業區。

ix) 於評估該物業的市值時，吾等參考了其附近類似物業的銷售價格。可資比較物業位於相同地區，具有類似的狀況、規模及年期等特徵。經選擇的可資比較物業包括每平方米介乎人民幣3,600元至人民幣5,500元的住宅單位；每平方米介乎人民幣6,000元至人民幣7,500元的零售單位；及每個介乎人民幣120,000元至人民幣150,000元的停車位。於吾等估值過程中，吾等已考慮通達性、規模、環境等相關調整因素以確定該物業的單價。

x) 根據獲提供的資料，於估值日，總建築面積969.15平方米的部分物業已預售，總銷售額約為人民幣4,586,440元。按貴公司指示，吾等已於估值內計及上述銷售額（即人民幣4,586,440元）。

xi) 吾等獲提供有關該物業的業權狀況及主要批文及牌照的文書副本如下：

文件／批文	可用性
國有土地使用權證	是
房產證	是
建設用地規劃許可證	是
建設工程規劃許可證	是
建築工程施工許可證	是
商品房預售許可證	是
營業執照	是

xii) 吾等已獲提供貴公司的中國法律顧問通商律師事務所就該物業所編製的法律意見，其包括（其中包括）以下資料：

1. 白山市廣澤已就該物業的土地取得房產證；
2. 白山市廣澤已合法擁有該物業的相關土地使用權及擁有權。在上述土地使用權期限內，白山市廣澤有權依照中國法律佔有和使用該物業，並有權通過轉讓、租賃、按揭或其他合法方式處置該物業。

估值詳情

物業	說明及年期	估用詳情	於二零二四年三月三十一日現況下之市值																								
2	<p>中國吉林省白山市渾江區北安大街2782號廣澤蘭亭1.1、1.2、1.3及2.1期未售部分</p> <p>廣澤蘭亭(「該發展項目」)為一個位於不規則地塊上、分兩期開發的住宅項目，地盤面積約58,023.02平方米，於二零一五年至二零二三年間完工。</p> <p>根據獲提供的資料，目標物業包括1.1期的一個高層住宅單位及1所2層高的幼兒園、1.2期的36套安置房及1個零售單位、1.3期的5個高層住宅單位及2.1期的282個高層住宅單位及72個車庫。</p> <p>該物業為鋼筋混凝土結構，總建築面積約38,863.97平方米，詳情如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>期</th> <th>部分</th> <th>總建築面積(平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="2">1.1</td> <td>住宅</td> <td>75.63</td> </tr> <tr> <td>幼兒園</td> <td>2,306.41</td> </tr> <tr> <td rowspan="2">1.2</td> <td>安置房</td> <td>2,143.96</td> </tr> <tr> <td>零售</td> <td>58.80</td> </tr> <tr> <td>1.3</td> <td>住宅</td> <td>535.26</td> </tr> <tr> <td rowspan="2">2.1</td> <td>住宅</td> <td>31,237.74</td> </tr> <tr> <td>車庫</td> <td>2,506.17</td> </tr> <tr> <td colspan="2">總計</td> <td>38,863.97</td> </tr> </tbody> </table>	期	部分	總建築面積(平方米)	1.1	住宅	75.63	幼兒園	2,306.41	1.2	安置房	2,143.96	零售	58.80	1.3	住宅	535.26	2.1	住宅	31,237.74	車庫	2,506.17	總計		38,863.97	<p>於吾等視察之時，幼兒園已部分出租，部分空置，租期將於二零二六年三月三十一日屆滿。該物業的其餘部分空置。</p>	<p>人民幣 183,200,000元(人民幣壹億捌仟叁佰貳拾萬元整)</p>
期	部分	總建築面積(平方米)																									
1.1	住宅	75.63																									
	幼兒園	2,306.41																									
1.2	安置房	2,143.96																									
	零售	58.80																									
1.3	住宅	535.26																									
2.1	住宅	31,237.74																									
	車庫	2,506.17																									
總計		38,863.97																									
<p>根據獲提供的國有土地使用權證，該物業的1.1、1.2及1.3期土地使用權住宅用途獲授的期限將於二零八四年八月十八日屆滿。該物業2.1期的土地使用權獲授三個期限，商業用途的期限於二零六二年七月十三日屆滿，車庫用途的期限於二零七二年七月十三日屆滿，住宅用途的期限於二零九二年七月十三日屆滿。</p>																											

附註：

- i) 根據白山市市場監督管理局核發的營業執照，貴公司之間接全資附屬公司白山市廣澤房地產開發有限公司(以下簡稱「白山市廣澤」)的基本情況如下：

企業名稱：	白山市廣澤房地產開發有限公司
統一社會信用代碼	91220601578912874X
企業類型	有限責任公司(非由自然人投資或控股的獨資法人實體)
法定代表人	江輝
註冊資本	人民幣50,000,000元
成立日期	二零一一年八月八日
營業期限	二零一一年八月八日至無固定期限
地址	白山市渾江區街區廣澤蘭亭G1座商業單位000101號1-2樓
經營範圍	房地產開發；裝飾裝潢；商鋪出售、出租；銷售：黃金飾品、珠寶首飾、服裝鞋帽、日用百貨(不含煙花爆竹)、辦公用品、傢俬、家用電器、土特產品、農副產品、工藝品、五金建材(不含木材)、紡織品、化妝品；自有車位租賃；設計、製作、代理廣告；會議及展覽服務；市場調查；汽車租賃(依法須經批准的項目，經相關部門批准後方可開展經營活動)

ii) 根據下述國有土地使用權證，白山市廣澤已取得該物業的土地使用權。詳情如下：

序號	證書編號	簽發日期	用途	地盤面積
1	白山市國用(2014)第060000092號	二零一四年八月二十八日	住宅	39,276.42
2	白山市國用(2014)第060000093號	二零一四年八月二十八日	批發零售	2,152.58
3	白山市國用(2014)第060000097號	二零一四年九月十二日	倉庫	1,044.00
4	白山市國用(2014)第060000098號	二零一四年九月十二日	倉庫	2,070.70
5	白山市國用(2014)第060000096號	二零一四年九月十二日	倉庫	1,044.00
6	白山市國用(2014)第060000099號	二零一四年九月十二日	倉庫	313.10
7	白山市國用(2014)第0600000101號	二零一四年九月十二日	倉庫	1,044.00
8	白山市國用(2014)第0600000100號	二零一四年九月十二日	倉庫	325.70
9	吉(2023)白山市不動產權第0017548號	二零二三年十一月二十八日	住宅及其他零售	14,163.00
10	吉(2023)白山市不動產權第0017544號	二零二三年十一月二十八日	倉庫	528.43
11	吉(2023)白山市不動產權第0017545號	二零二三年十一月二十八日	倉庫	728.89
12	吉(2023)白山市不動產權第0017547號	二零二三年十一月二十八日	倉庫	893.52
13	吉(2023)白山市不動產權第0017544號	二零二三年十一月二十八日	倉庫	230.18
			總計：	47,270.50

iii) 根據下述房產證，白山市廣澤已獲授該物業的所有權。詳情如下：

序號	證書編號	簽發日期	用途	分攤地盤面積／地盤面積
1	吉(2022)白山市不動產權第015119號	二零二二年十一月二十三日	住宅	11,553.68
2	吉(2022)白山市不動產權第015120號	二零二二年十一月二十三日	其他零售	623.97
3	吉(2022)白山市不動產權第015121號	二零二二年十一月二十三日	住宅	14,553.04
4	吉(2024)白山市不動產權第0003517號	二零二四年四月二十八日	住宅	9,092.88
5	吉(2024)白山市不動產權第0003518號	二零二四年四月二十八日	其他零售	527.16
6	吉(2024)白山市不動產權第0003512號	二零二四年四月二十八日	住宅	727.58
7	吉(2024)白山市不動產權第0003516號	二零二四年四月二十八日	其他零售	7,686.58
8	吉(2024)白山市不動產權第0003514號	二零二四年四月二十八日	住宅及其他零售	15,031.25
9	吉(2024)白山市不動產權第0003520號	二零二四年四月二十八日	其他零售	702.15
10	吉(2024)白山市不動產權第0003519號	二零二四年四月二十八日	其他零售	204.48
11	吉(2024)白山市不動產權第0003513號	二零二四年四月二十八日	其他零售	227.20
12	吉(2024)白山市不動產權第0003515號	二零二四年四月二十八日	其他零售	117.60
13	20200006288	二零二零年四月二十六日	G1幢	10,073.21
14	20200006285	二零二零年四月二十六日	G2幢	10,758.73
15	20200006287	二零二零年四月二十六日	G3幢	12,153.07
16	20200006289	二零二零年四月二十六日	H1幢	14,625.70
17	20200006284	二零二零年四月二十六日	H2幢	14,162.57
18	20200006299	二零二零年四月二十六日	Y1幢	5,141.84
19	20200006286	二零二零年四月二十六日	Y2幢	3,929.74
20	20210004619	二零二一年四月二十日	K5幢	451.64
21	-	二零二一年四月二十日	K6幢	618.42
22	20210004618	二零二一年四月二十日	K7幢	1,645.02
總計：				<u>19,633.04</u>

iv) 根據下述建設用地規劃許可證，白山市廣澤已取得該物業的建設用地規劃許可。詳情如下：

序號	證書編號	日期	用途	地盤面積	建築規模
1	白山規地字第2014065號	二零一四年 八月二十九日	住宅	41,429.00	容積率 <2.54
2	地字第220600202200015號	二零二二年 七月二十二日	住宅	14,163.00	容積率 <3.5
總計：				41,429.00	

v) 根據下述建設工程規劃許可證，白山市廣澤已取得該物業的建設工程規劃許可。詳情如下：

序號	證書編號	簽發日期	項目名稱	建築規模
1	白山規建字第2014054號	二零一四年 九月二十九日	廣澤蘭亭1期	128,736.30
2	建字第220600202100030號	二零二一年 九月二日	廣澤蘭亭1.3期	102,313.99
3	建字第220600202200024號	二零二二年 十月十七日	廣澤蘭亭2.1期	35,553.49
總計：				266,603.78

vi) 根據下述建築工程施工許可證，白山市廣澤已取得該物業的建築施工許可。詳情如下：

序號	證書編號	簽發日期	項目名稱	建築規模
1	編號220602201412232601	二零一四年 十二月二十三日	廣澤蘭亭一期 第二標段 (Y1、Y2、 G1、G2、G3)	42,349.00
2	編號220602201809040101	二零一八年 九月四日	廣澤蘭亭一期 第一標段 (H1、H2、 K5、K6、K7)	32,114.76
3	編號220602202006050101	二零二零年 六月五日	廣澤蘭亭一期 1.3分標段 (G5、G10、 G11、G12、 K10)	45,851.50
4	編號220602202211080101	二零二二年 十一月八日	廣澤蘭亭一期 2.1分標段 (13#、15#、 16#、17#、 18#)	35,553.49
總計：				155,868.75

vii) 根據下述商品房預售許可證，白山市廣澤已取得該物業的商品房預售許可。詳情如下：

序號	證書編號	項目名稱	簽發日期	總建築面積
1	(白山)房預售證第 2015029號	廣澤蘭亭G1幢	二零一五年一月三十一日	10,240.63
2	(白山)房預售證第 2015019號	廣澤蘭亭G2幢	二零一五年一月三十一日	10,758.73
3	(白山)房預售證第 2015018號	廣澤蘭亭G3幢	二零一五年一月三十一日	12,153.07
4	(白山)房預售證第 2015017號	廣澤蘭亭Y1幢	二零一五年一月三十一日	5,141.85
5	(白山)房預售證第 2015021號	廣澤蘭亭Y2幢	二零一五年一月三十一日	3,929.74
6	(白山)房預售證第 2018010號	廣澤蘭亭H1幢	二零一八年九月十二日	14,625.70
7	(白山)房預售證第 2018011號	廣澤蘭亭H2幢	二零一八年九月十二日	14,162.57
8	(白山)房預售證第 2018012號	廣澤蘭亭K5幢	二零一八年九月十二日	451.64
9	(白山)房預售證第 2018013號	廣澤蘭亭K6幢	二零一八年九月十二日	618.42
10	(白山)房預售證第 YS2020072465號	廣澤蘭亭G5幢	二零二零年七月二十四日	14,553.04
11	(白山)房預售證第 YS2020072466號	廣澤蘭亭G10幢	二零二零年七月二十九日	11,553.68
12	(白山)房預售證第 YS20211014106號	廣澤蘭亭K10幢	二零二一年十月十四日	623.97
13	(白山)房預售證第 YS20221109131號	廣澤蘭亭2.1期13、 15幢	二零二二年十一月九日	18,034.20
14	(白山)房預售證第 YS20230505135號	廣澤蘭亭2.1期16幢	二零二三年五月五日	15,160.43
15	(白山)房預售證第 YS20230921142、 YS20230921143號	廣澤蘭亭2.1期17、 18幢	二零二三年九月二十一日	549.28
總計：				<u>132,556.95</u>

viii) 該物業的概況及市場資料概述如下：

位置	該物業位於中國吉林省白山市渾江區北安大街2782號
交通	白山市長白山機場距離該物業約99公里。此外，所在地出租車和 公交車也很方便

周邊地區環境

目標區域主要為住宅及商業區。

- ix) 於評估該物業的市值時，吾等參考了其附近類似物業的銷售價格。可資比較物業位於相同地區，具有類似的狀況、規模及年期等特徵。經選擇的可資比較物業包括每平方米介乎人民幣3,600元至人民幣5,500元的住宅單位；每平方米介乎人民幣6,000元至人民幣7,500元的零售單位；及每個介乎人民幣120,000元至人民幣150,000元的停車位。於吾等估值過程中，吾等已考慮通達性、規模、環境等相關調整因素以確定該物業的單價。
- x) 根據獲提供的資料，於估值日，總建築面積24,618.29平方米的部分物業已預售，總銷售額約為人民幣19,706,184元。按貴公司指示，吾等已於估值內計及上述銷售額(即人民幣19,706,184元)。
- xi) 吾等獲提供有關該物業的業權狀況及主要批文及牌照的文書副本如下：

文件／批文

可用性

國有土地使用權證	是
房產證	是
建設用地規劃許可證	是
建設工程規劃許可證	是
建築工程施工許可證	是
商品房預售許可證	是
營業執照	是

- xii) 吾等已獲提供貴公司的中國法律顧問通商律師事務所就該物業所編製的法律意見，其包括(其中包括)以下資料：
1. 白山市廣澤已取得房產證。白山市廣澤合法擁有該物業的相關土地使用權及物業所有權，其權利受中國法律保障；
 2. 白山市廣澤已合法擁有該物業的相關土地使用權及擁有權。在上述土地使用權期限內，白山市廣澤有權依照中國法律佔有和使用該物業，並有權通過轉讓、租賃、按揭或其他合法方式處置該物業。

估值詳情

物業	說明及年期	估用詳情	於二零二四年三月三十一日現況下之市值																									
3	<p>中國吉林省延邊朝鮮族自治州延吉市梨花路2652號廣澤紅府1.1、1.2、1.3期未售部分</p> <p>廣澤紅府為一個位於不規則地塊上、分三期開發的住宅項目，地盤面積約131,657.52平方米，於二零一六年至二零一八年間完工。</p> <p>根據獲提供的資料，該物業包括一期的1個零售單位、4個停車位、1個倉庫及2個車庫，二期的1個住宅單位及7個停車位，三期的3個零售單位及8個停車位。</p> <p>該物業為鋼筋混凝土結構，總建築面積約2,143.93平方米，詳情如下：</p>	於吾等視察之時，該物業空置。	人民幣12,500,000元 (人民幣壹仟貳佰伍拾萬元整)																									
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>期</th> <th>部分</th> <th>總建築面積(平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="4">1</td> <td>零售</td> <td>312.39</td> </tr> <tr> <td>車位(4個停車位)</td> <td>104.43</td> </tr> <tr> <td>倉庫</td> <td>108.09</td> </tr> <tr> <td>車庫(2個停車位)</td> <td>159.54</td> </tr> <tr> <td rowspan="2">2</td> <td>住宅</td> <td>135.06</td> </tr> <tr> <td>車庫(7個停車位)</td> <td>514.95</td> </tr> <tr> <td rowspan="2">3</td> <td>零售</td> <td>396.77</td> </tr> <tr> <td>民防停車場(8個停車位)</td> <td>412.70</td> </tr> <tr> <td colspan="2">總計</td> <td>2,143.93</td> </tr> </tbody> </table>	期	部分	總建築面積(平方米)	1	零售	312.39	車位(4個停車位)	104.43	倉庫	108.09	車庫(2個停車位)	159.54	2	住宅	135.06	車庫(7個停車位)	514.95	3	零售	396.77	民防停車場(8個停車位)	412.70	總計		2,143.93		
期	部分	總建築面積(平方米)																										
1	零售	312.39																										
	車位(4個停車位)	104.43																										
	倉庫	108.09																										
	車庫(2個停車位)	159.54																										
2	住宅	135.06																										
	車庫(7個停車位)	514.95																										
3	零售	396.77																										
	民防停車場(8個停車位)	412.70																										
總計		2,143.93																										
	<p>根據獲提供的房產證，該物業的土地使用權分兩期獲授，1.1、1.2及1.3期的商業用途的期限分別於二零五四年八月三日、二零五五年九月十三日、二零五七年五月十六日屆滿，住宅用途的期限分別於二零八四年八月三日、二零八五年九月十三日、二零八七年五月十六日屆滿。</p>																											

附註：

- i) 根據延吉市市場監督管理局核發的營業執照，貴公司之間接全資附屬公司延吉市惠澤房地產開發有限公司(以下簡稱「延吉市惠澤」)的基本情況如下：

企業名稱：延吉市惠澤房地產開發有限公司

統一社會信用代碼	91222401594479222E
企業類型	有限責任公司(非由自然人投資或控股的獨資法人實體)
法定代表人	周玉喜
註冊資本	人民幣50,000,000元
成立日期	二零二一年五月二十四日
營業期限	二零二一年五月二十四日至二零六二年五月二十三日
地址	延吉市公園路2458號
經營範圍	房地產開發與銷售(依法須經批准的項目,經相關部門批准後方可開展經營活動)

ii) 根據下述國有土地使用權證,延吉市惠澤已取得該物業的土地使用權。詳情如下:

序號	證書編號	簽發日期	用途	地盤面積
1	延國用(2015)第27742號	二零一五年九月三十日	商業服務	3,511.22
2	延國用(2015)第27741號	二零一五年九月三十日	住宅	48,343.68
3	延國用(2014)第24365號	二零一四年九月十六日	商業服務	3,633.45
4	延國用(2014)第24361號	二零一四年九月十六日	住宅	29,353.42
總計:				<u>84,841.77</u>

iii) 根據下述房產證,延吉市惠澤已取得該物業的所有權。詳情如下:

序號	證書編號	簽發日期	用途	地盤面積
1	吉(2017)延吉市不動產權 第0011283號	二零一七年六月五日	其他商業 服務、住宅	34,590.62
總計:				<u>34,590.62</u>

iv) 根據下述建設用地規劃許可證，延吉市惠澤已取得該物業的建設用地規劃許可。詳情如下：

序號	證書編號	簽發日期	用途	地盤面積	建築規模
1	地字第YD-SQ2015031號	二零一五年八月十日	住宅	51,870.00	
2	地字第YD-SQ2014017號	二零一四年六月三日	住宅	33,030.00	80,800.00
3	地字第YD-SQ2017013號	二零一七年五月十二日	住宅	34,590.00	
總計：				119,490.00	80,800.00

v) 根據下述建設工程規劃許可證，延吉市惠澤已取得該物業的建設工程規劃許可。詳情如下：

序號	證書編號	簽發日期	項目名稱	建築規模
1	建字第GC-SQ2015032號	二零一五年九月二十三日	棚戶區地塊G9 E1 (1) 4幢 11-16樓	47,054.25
2	建字第GC-SQ2016007號	二零一六年三月三十日	棚戶區地塊G9 E1(2) 6幢1- 16樓(帶地 下室)	75,454.53
3	建字第GC-SQ2014054號	二零一四年十月二十一日	Hong Fu 街區 8幢1-16樓 (帶地下停 車位)	82,315.35
4	建字第GC-SQ2017020號	二零一七年七月十一日	棚戶區地塊G9 E2 (2) 7幢 2-16樓(帶 閣樓及地下 室)	73,205.77
總計：				278,029.90

vi) 根據下述建築工程施工許可證，延吉市惠澤已取得該物業的建築施工許可。詳情如下：

序號	證書編號	簽發日期	項目名稱	建築規模
1	編號222401201509300101	二零一五年九月三十日	廣澤紅府街區 地塊E1 18#、9#、 11#、14#	47,054.25
2	編號222401201604190101	二零一六年四月十九日	廣澤紅府街區 地塊E1 10#、12#、 13#、15#至 18#	75,454.53
3	編號222401201411240201	二零一四年十一月二十四日	廣澤紅府項目 地塊F1 (第 一標段)	22,900.00
4	編號222401201411240301	二零一四年十一月二十四日	廣澤紅府項目 地塊F1 (第 二標段)	59,400.00
	編號222401201707310201	二零一七年七月三十一日	廣澤紅府街區 地塊E2 (2) 第一標段 19#、20#、 33#	21,178.00
	編號222401201707310101	二零一七年七月三十一日	廣澤紅府街區 地塊E2 (2) 第二標段 21#、23#、 31#、34#、 地下	52,026.00
			總計：	<u>278,012.78</u>

vii) 根據下述商品房預售許可證，延吉市惠澤已取得該物業的商品房預售許可。詳情如下：

序號	證書編號	項目名稱	簽發日期	總建築面積
1	延房許字第2015113號	廣澤紅府8#	二零一五年十一月六日	10,565.19
2	延房許字第2015114號	廣澤紅府9#	二零一五年十一月六日	12,464.81
3	延房許字第2015115號	廣澤紅府11#	二零一五年十一月六日	14,316.15
4	延房許字第2015116號	廣澤紅府14#	二零一五年十一月六日	9,447.57
5	延房許字第2016047號	廣澤紅府10#	二零一六年五月三十日	13,847.88
6	延房許字第2016078號	廣澤紅府12#	二零一六年七月十三日	12,805.12
7	延房許字第2016104號	廣澤紅府13#	二零一六年八月三日	13,175.50
8	延房許字第2016111號	廣澤紅府15#	二零一六年八月十七日	12,675.56
9	延房許字第2016112號	廣澤紅府16#	二零一六年八月十七日	4,646.92
10	延房許字第2016113號	廣澤紅府地下室	二零一六年八月十七日	16,111.21
11	延房許字第2016105號	延吉市公園路2388號 廣澤紅府1號樓	二零一六年八月九日	11,561.64
12	延房許字第2016106號	延吉市公園路2388號 廣澤紅府2號樓	二零一六年八月九日	12,860.19
13	延房許字第2015026號	延吉市公園路2389號 廣澤紅府3號樓	二零一五年五月七日	6,611.32
14	延房許字第2015027號	延吉市公園路2390號 廣澤紅府4號樓	二零一五年五月七日	8,739.04
15	延房許字第2015028號	延吉市公園路2391號 廣澤紅府5號樓	二零一五年五月七日	8,630.72
16	延房許字第2015029號	延吉市公園路2392號 廣澤紅府6號樓	二零一五年五月七日	12,281.95
17	延房許字第2015030號	延吉市公園路2393號 廣澤紅府7號樓	二零一五年五月七日	10,574.24

序號	證書編號	項目名稱	簽發日期	總建築面積
18	延房許字第2015031號	延吉市公園路2394號 廣澤紅府8號樓	二零一五年五月七日	9,847.79
19	延房許字第20170049號	廣澤紅府(3) 19#	二零一七年九月十二日	9,803.14
20	延房許字第20170050號	廣澤紅府(3) 20#	二零一七年九月十二日	9,029.98
21	延房許字第20170051號	廣澤紅府(3) 21#	二零一七年十月十一日	11,864.48
22	延房許字第20170052號	廣澤紅府(3) 22#	二零一七年十月十一日	13,781.76
23	延房許字第20170053號	廣澤紅府(3) 23#	二零一七年十月十一日	10,934.73
24	延房許字第20170056號	廣澤紅府(3) 31#	二零一七年十月十一日	4,565.99
25	延房許字第20170057號	廣澤紅府(3) 33#	二零一七年十月十一日	2,285.96
總計：				263,428.84

viii) 該物業的概況及市場資料概述如下：

位置	該物業位於中國吉林省延邊朝鮮族自治州延吉市梨花路2652號。
交通	延吉朝陽川國際機場距離該物業約2公里。此外，所在地出租車和公交車也很方便。
周邊地區環境	目標區域主要為住宅及商業區。

ix) 於評估該物業的市值時，吾等參考了其附近類似物業的銷售價格。可資比較物業位於相同地區，具有類似的狀況、規模及年期等特徵。經選擇的可資比較物業包括每平方米介乎人民幣9,600元至人民幣13,000元的零售單位；每個介乎人民幣100,000元至人民幣130,000的停車位；及每個介乎人民幣230,000元至人民幣250,000元的車庫。於吾等估值過程中，吾等已考慮通達性、規模、環境等相關調整因素以確定該物業的單價。

x) 根據獲提供的資料，於估值日，總建築面積333.94平方米的部分物業已預售，總銷售額約為人民幣1,543,202元。按貴公司指示，吾等已於估值內計及上述銷售額(即人民幣1,543,202元)。

xi) 吾等獲提供有關該物業的業權狀況及主要批文及牌照的文書副本如下：

文件／批文	可用性
國有土地使用權證	是
房產證	是
建設用地規劃許可證	是
建設工程規劃許可證	是
建築工程施工許可證	是
商品房預售許可證	是
營業執照	是

xii) 吾等已獲提供貴公司的中國法律顧問通商律師事務所就該物業所編製的法律意見，其包括(其中包括)以下資料：

1. 延吉市惠澤已就該物業土地取得房產證。延吉市惠澤合法擁有該物業的相關土地使用權及物業所有權，其權利受中國法律保障；
2. 延吉市惠澤已合法擁有該物業的相關土地使用權及擁有權。在上述土地使用權期限內，延吉市惠澤有權依照中國法律佔有和使用該物業，並有權通過轉讓、租賃、按揭或其他合法方式處置該物業。

估值詳情

物業	說明及年期	估用詳情	於二零二四年三月三十一日現況下之市值										
4	<p>中國吉林省長春市九台區九台迎賓路與文體大道(延伸段)交匯處九溪紅府一期未售部分</p> <p>九溪紅府(「該發展項目」)為一個住宅項目，分兩期開發，建於不規則形狀的地塊上，佔地約58,669.00平方米。九溪紅府一期於二零二二年完工。</p> <p>根據獲提供的資料，該物業包括98個住宅單位、9個零售單位及124個停車位。</p> <p>該物業為框架結構，總建築面積約15,433.87平方米，詳情如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>部分</th> <th>總建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅</td> <td>9,923.20</td> </tr> <tr> <td>零售</td> <td>602.05</td> </tr> <tr> <td>停車位(124個)</td> <td><u>3,965.16</u></td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td><u>15,433.87</u></td> </tr> </tbody> </table> <p>根據獲提供的房產證，該物業的土地使用權獲授兩個期限，作商業用途的期限於二零六零年七月十六日屆滿，作住宅用途的期限於二零九零年七月十六日屆滿。</p>	部分	總建築面積 (平方米)	住宅	9,923.20	零售	602.05	停車位(124個)	<u>3,965.16</u>	總計：	<u>15,433.87</u>	於吾等視察之時，該物業空置。	人民幣75,070,000元(人民幣柒仟伍佰零柒萬元整)
部分	總建築面積 (平方米)												
住宅	9,923.20												
零售	602.05												
停車位(124個)	<u>3,965.16</u>												
總計：	<u>15,433.87</u>												

附註：

- i) 根據長春市市場監督管理局九台分局核發的營業執照，貴公司之間接全資附屬公司吉林省熙盛房地產開發有限公司(以下簡稱「吉林熙盛」)的基本資料如下：

企業名稱：	吉林省熙盛房地產開發有限公司
統一社會信用代碼	91220100MA17JA1F52
企業類型	有限責任公司(非由自然人投資或控股的獨資法人實體)
法定代表人	徐映川
註冊資本	人民幣30,000,000元

成立日期	二零二零年六月三日
營業期限	二零二零年六月三日至二零四零年六月三日
地址	長春市九台區迎賓路(九溪紅府售樓處)
經營範圍	房地產開發及經營(依法須經批准的項目，經相關部門批准後方可開展經營活動)。

ii) 根據下述房產證，吉林熙盛已獲授該物業的擁有權。詳情如下：

序號	證書編號	簽發日期	用途	地盤面積
1	吉(2020)九台區不動產權 第0007069號	二零二零年九月四日	住宅	30,641.00
			總計：	<u>30,641.00</u>

iii) 根據下述建設用地規劃許可證，吉林熙盛已取得該物業的建設用地規劃許可。詳情如下：

序號	證書編號	簽發日期	用途	地盤面積
1	地字第220113202010016 號	二零二零年七月三十日	商業及住宅	30,641
			總計：	<u>30,641.00</u>

iv) 根據下述建設工程規劃許可證，吉林熙盛已取得該物業的建設工程規劃許可。詳情如下：

序號	證書編號	簽發日期	項目名稱	建築規模
1	建字第220113202010019號	二零二零年八月四日	廣澤九溪紅府 (一期)	67,400.26
			總計：	<u>67,400.26</u>

v) 根據下述建築工程施工許可證，吉林熙盛已取得該物業的建築施工許可。詳情如下：

序號	證書編號	簽發日期	項目名稱	建築規模
1	220113202008270101 九溪紅府	二零二零年八月二十七日	廣澤九溪紅府 (一期)	67,400.26
總計：				67,400.26

vi) 根據下述商品房預售許可證，吉林熙盛已取得該物業的商品房預售許可。詳情如下：

序號	證書編號	項目名稱	簽發日期	總建築面積
1	九房售證(2020)第149號	廣澤九溪紅府(一期)1#	二零二零年十一月六日	7,542.94
2	九房售證(2020)第155號	廣澤九溪紅府(一期)2#	二零二零年十一月六日	6,301.66
3	九房售證(2020)第154號	廣澤九溪紅府(一期)5#	二零二零年十一月六日	7,656.72
4	九房售證(2020)第153號	廣澤九溪紅府(一期)6#	二零二零年十一月六日	10,316.45
5	九房售證(2020)第147號	廣澤九溪紅府(一期)7#	二零二零年九月七日	7,542.94
6	九房售證(2020)第152號	廣澤九溪紅府(一期)8#	二零二零年十一月六日	5,935.31
7	九房售證(2020)第148號	廣澤九溪紅府(一期)9#	二零二零年九月七日	6,137.53
8	九房售證(2020)第151號	廣澤九溪紅府(一期)10#	二零二一年十月十六日	917.49
9	九房售證(2020)第150號	廣澤九溪紅府(一期)3#	二零二零年六月七日	6,947.87
總計：				59,298.91

vii) 該物業的概況及市場資料概述如下：

位置	該物業位於中國吉林省長春市九台區九台迎賓路與文體大道(延伸段)交匯處
交通	長春龍嘉國際機場距離該物業約14.2公里。此外，所在地出租車和公交車也很方便。
周邊地區環境	目標區域主要為住宅及商業區。

viii) 於評估該物業的市值時，吾等參考了其附近類似物業的銷售價格。可資比較物業位於相同地區，具有類似的狀況、規模及年期等特徵。經選擇的可資比較物業包括每平方米介乎人民幣9,800元至人民幣14,200元的零售單位；每平方米介乎人民幣4,700元至人民幣5,300元的住宅單位。於吾等估值過程中，吾等已考慮通達性、規模、環境等相關調整因素以確定該物業的單價。

ix) 根據獲提供的資料，於估值日，總建築面積11,843.76平方米的部分該物業已預售，總銷售額約為人民幣50,694,924元。按貴公司指示，吾等已於估值內計及上述銷售額(即人民幣50,694,924元)。

x) 吾等獲提供有關該物業的業權狀況及主要批文及牌照的文書副本如下：

文件／批文	可用性
房產證	是
建設用地規劃許可證	是
建設工程規劃許可證	是
建築工程施工許可證	是
商品房預售許可證	是
營業執照	是
房產證	是

xi) 吾等已獲提供貴公司的中國法律顧問通商律師事務所就該物業所編製的法律意見，其包括(其中包括)以下資料：

1. 吉林熙盛已就該物業土地取得房產證。吉林熙盛合法擁有該物業的相關土地使用權及物業所有權，其權利受中國法律保障；
2. 吉林熙盛已合法擁有該物業的相關土地使用權及擁有權。在上述土地使用權期限內，吉林熙盛有權依照中國法律佔有和使用該物業，並有權通過轉讓、租賃、抵押或其他合法方式處置該物業。

估值詳情

第二組 – 貴集團持作投資的物業權益

物業	說明及年期	估用詳情	於二零二四年三月三十一日現況下之市值
5	<p>中國吉林省白山市渾江區渾江大街135號廣澤國際購物中心的多個零售店舖</p> <p>廣澤國際購物中心(「該發展項目」)為一個位於不規則地塊上的住宅及零售開發項目，地盤面積約29,933.99平方米，於二零一五年完工。</p> <p>根據獲提供的資料，該物業包括位於該發展項目地庫一樓、第一層至第五層的多個零售店舖。停車位位於該發展項目地庫二樓。其為鋼筋混凝土結構，該物業總建築面積約80,938.39平方米，詳情如下：</p>	<p>於吾等視察之時，該物業已出租予多個租戶作零售用途。租戶租期各有不同，最後到期日為二零三二年十二月三十一日。每月租金約為人民幣522,000元，不含管理費及增值稅。以淨可出租面積計算，該物業的出租率約為67.7%。</p>	<p>人民幣 469,200,000元(人民幣肆億陸仟玖佰貳拾萬元整)</p>
	<p>總建築面積 (平方米)</p>		
	<p>商業 65,476.32</p>		
	<p>停車位(23個) 15,462.07</p>		
	<p>總計： <u>80,938.39</u></p>		
	<p>根據獲提供的國有土地使用權證，該物業獲授土地使用權，作住宅用途的期限於二零八四年八月十八日屆滿。</p>		

附註：

- i) 根據白山市市場監督管理局核發的營業執照，貴公司之間接全資附屬公司白山市廣澤房地產開發有限公司(以下簡稱「白山市廣澤」)的基本資料如下：

企業名稱：	白山市廣澤房地產開發有限公司
統一社會信用代碼	91220601578912874X
企業類型	有限責任公司(非由自然人投資或控股的獨資法人實體)
法定代表人	江輝
註冊資本	人民幣50,000,000元

成立日期	二零一一年八月八日
營業期限	二零一一年八月八日至無固定期限
地址	白山市渾江區街區廣澤蘭亭G1座商業單位000101號1-2樓
經營範圍	房地產開發；裝飾裝潢；商鋪出售、出租；銷售：黃金飾品、珠寶首飾、服裝鞋帽、日用百貨（不含煙花爆竹）、辦公用品、傢俬、家用電器、土特產品、農副產品、工藝品、五金建材（不含木材）、紡織品、化妝品；自有車位租賃；設計、製作、代理廣告；會議及展覽服務；市場調查；汽車租賃（依法須經批准的項目，經相關部門批准後方可開展經營活動）

ii) 根據下述國有土地使用權證，白山市廣澤已取得該物業的土地使用權。詳情如下：

序號	證書編號	簽發日期	用途	地盤面積
1	白山市國用(2013)第060000101號	二零一三年五月三十一日	批發零售	19,832.40
總計：				19,832.40

iii) 根據下述房產證，白山市廣澤已獲授該物業的擁有權。詳情如下：

序號	證書編號	用途	地盤面積	總建築面積
1	吉(2018)白山市不動產權第0024707號	零售	共同擁有權： 11,630.39	2,034.27
2	吉(2018)白山市不動產權第0024706號	零售		1,735.84
3	吉(2018)白山市不動產權第0024698號	零售		1,536.25
4	吉(2018)白山市不動產權第0024703號	零售		3,148.05
5	吉(2018)白山市不動產權第0024702號	零售		1,689.11
6	吉(2018)白山市不動產權第0024705號	零售		1,326.08
7	吉(2018)白山市不動產權第0024699號	零售		1,519.81
8	吉(2018)白山市不動產權第0024700號	零售		910.25
9	吉(2018)白山市不動產權第0024704號	零售		1,358.65
10	吉(2018)白山市不動產權第0024701號	零售		745.15
11	吉(2018)白山市不動產權第0021498號	住宅/停車位		5,872.70
12	吉(2018)白山市不動產權第0023120號	零售		705.76
13	吉(2018)白山市不動產權第0021791號	零售		53.98
14	吉(2018)白山市不動產權第0021792號	零售		53.98
15	吉(2018)白山市不動產權第0021784號	零售		65.60
16	吉(2018)白山市不動產權第0021753號	零售		67.87

序號	證書編號	用途	地盤面積	總建築面積
17	吉(2018)白山市不動產權第0021785號	零售		61.31
18	吉(2018)白山市不動產權第0021786號	零售		61.31
19	吉(2018)白山市不動產權第0021788號	零售		61.31
20	吉(2018)白山市不動產權第0021787號	零售		61.31
21	吉(2018)白山市不動產權第0021748號	零售		68.34
22	吉(2018)白山市不動產權第0023117號	零售		856.12
23	吉(2018)白山市不動產權第0023820號	零售		992.17
24	吉(2018)白山市不動產權第0023121號	零售		805.87
25	吉(2018)白山市不動產權第0023119號	零售		760.82
26	吉(2018)白山市不動產權第0023123號	零售		722.95
27	吉(2018)白山市不動產權第0023122號	零售		33.02
28	吉(2018)白山市不動產權第0021772號	零售		46.76
29	吉(2018)白山市不動產權第0021780號	零售		42.43
30	吉(2018)白山市不動產權第0021781號	零售		42.43
31	吉(2018)白山市不動產權第0021782號	零售		41.57
32	吉(2018)白山市不動產權第0023118號	零售		267.82
33	吉(2018)白山市不動產權第0021761號	零售		52.60
34	吉(2018)白山市不動產權第0021762號	零售		47.93
35	吉(2018)白山市不動產權第0021763號	零售		47.93
36	吉(2018)白山市不動產權第0023821號	零售		945.3
37	吉(2018)白山市不動產權第0021760號	零售		755.61
38	吉(2018)白山市不動產權第0021783號	零售		67.85
39	吉(2018)白山市不動產權第0021790號	零售		57.32
40	吉(2018)白山市不動產權第0021756號	零售		89.29
41	吉(2018)白山市不動產權第0021746號	零售		89.29
42	吉(2018)白山市不動產權第0021757號	零售		93.62
43	吉(2018)白山市不動產權第0021503號	零售		103.52
44	吉(2018)白山市不動產權第0021747號	零售		73.03
45	吉(2018)白山市不動產權第0021764號	零售		47.00
46	吉(2018)白山市不動產權第0021765號	零售		47.00
47	吉(2018)白山市不動產權第0021766號	零售		47.00
48	吉(2018)白山市不動產權第0021767號	零售		47.00
49	吉(2018)白山市不動產權第0021789號	零售		60.78
50	吉(2018)白山市不動產權第0021768號	零售		47.00
51	吉(2018)白山市不動產權第0021769號	零售		47.00
52	吉(2018)白山市不動產權第0021770號	零售		47.00
53	吉(2018)白山市不動產權第0021501號	零售		448.92
54	吉(2018)白山市不動產權第0021514號	零售		1,547.93
55	吉(2018)白山市不動產權第0021758號	零售		1,461.16
56	吉(2018)白山市不動產權第0021513號	零售		1,159.66
57	吉(2018)白山市不動產權第0021512號	零售		683.85
58	吉(2018)白山市不動產權第0021511號	零售		208.96
59	吉(2018)白山市不動產權第0021509號	零售		197.08
60	吉(2018)白山市不動產權第0021507號	零售		209.91
61	吉(2018)白山市不動產權第0021506號	零售		489.07
62	吉(2018)白山市不動產權第0021510號	零售		553.87
63	吉(2018)白山市不動產權第0021505號	零售		1,411.01
64	吉(2018)白山市不動產權第0021504號	零售		286.42
65	吉(2018)白山市不動產權第0021515號	零售		284.28
66	吉(2018)白山市不動產權第0021502號	零售		1,492.89
67	吉(2018)白山市不動產權第0021500號	零售		448.20

序號	證書編號	用途	地盤面積	總建築面積
68	吉(2018)白山市不動產權第0021499號	零售		991.88
69	吉(2018)白山市不動產權第0021508號	零售		12,002.36
70	吉(2021)白山市不動產權第0013993號	零售		4,061.37
71	吉(2018)白山市不動產權第0023803號	零售	共同擁有權： 18,303.60	56.50
72	吉(2018)白山市不動產權第0023811號	零售		322.53
73	吉(2018)白山市不動產權第0023810號	零售		54.69
74	吉(2018)白山市不動產權第0024242號	零售		711.81
75	吉(2018)白山市不動產權第0023812號	零售		1,180.78
76	吉(2018)白山市不動產權第0023813號	零售		689.55
77	吉(2018)白山市不動產權第0023807號	零售		384.61
78	吉(2018)白山市不動產權第0023809號	零售		517.24
79	吉(2018)白山市不動產權第0024240號	零售		601.82
80	吉(2018)白山市不動產權第0024243號	零售		252.76
81	吉(2018)白山市不動產權第0019809號	零售		86.98
82	吉(2018)白山市不動產權第0024266號	零售		268.57
83	吉(2018)白山市不動產權第0024241號	零售		656.57
84	吉(2018)白山市不動產權第0024244號	零售		362.11
85	吉(2018)白山市不動產權第0019811號	零售		112.51
86	吉(2018)白山市不動產權第0023819號	零售		608.50
87	吉(2018)白山市不動產權第0019812號	零售		30.60
88	吉(2018)白山市不動產權第0019813號	零售		91.89
89	吉(2018)白山市不動產權第0023808號	零售		249.69
90	吉(2018)白山市不動產權第0023814號	零售		246.76
91	吉(2018)白山市不動產權第0023815號	零售		414.89
92	吉(2018)白山市不動產權第0023708號	零售		731.86
93	吉(2018)白山市不動產權第0019808號	零售		64.84
94	吉(2018)白山市不動產權第0019810號	零售		65.94
95	吉(2018)白山市不動產權第0023816號	零售		283.3
96	吉(2018)白山市不動產權第0023806號	零售		322.37
97	吉(2018)白山市不動產權第0023804號	零售		444.55
98	吉(2018)白山市不動產權第0023805號	零售		249.00
99	吉(2018)白山市不動產權第0023818號	零售		263.20
100	吉(2018)白山市不動產權第0024239號	零售		289.23
101	吉(2019)白山市不動產權第0016444號	零售		16.57
102	吉(2019)白山市不動產權第0016445號	零售		26.90
103	吉(2019)白山市不動產權第0016446號	零售		20.60
104	吉(2019)白山市不動產權第0016455號	零售		20.41
105	吉(2019)白山市不動產權第0016456號	零售		16.70
106	吉(2019)白山市不動產權第0016457號	零售		23.85
107	吉(2019)白山市不動產權第0016458號	零售		11.56
108	吉(2019)白山市不動產權第0016459號	零售		13.27
109	吉(2019)白山市不動產權第0016460號	零售		31.54
110	吉(2019)白山市不動產權第0016461號	零售		22.26
111	吉(2019)白山市不動產權第0016462號	零售		21.05
112	吉(2019)白山市不動產權第0016463號	零售		22.26
113	吉(2019)白山市不動產權第0016520號	零售		14.91
114	吉(2019)白山市不動產權第0016521號	零售		26.28
115	吉(2019)白山市不動產權第0016522號	零售		20.85
116	吉(2019)白山市不動產權第0016523號	零售		26.90

序號	證書編號	用途	地盤面積	總建築面積
117	吉(2019)白山市不動產權第0016524號	零售		36.07
118	吉(2019)白山市不動產權第0016525號	零售		24.12
119	吉(2019)白山市不動產權第0016526號	零售		21.46
120	吉(2019)白山市不動產權第0016527號	零售		27.17
121	吉(2019)白山市不動產權第0016528號	零售		40.29
122	吉(2019)白山市不動產權第0016529號	零售		40.29
123	吉(2019)白山市不動產權第0016530號	零售		28.62
124	吉(2019)白山市不動產權第0016531號	零售		42.41
125	吉(2019)白山市不動產權第0016532號	零售		64.88
126	吉(2019)白山市不動產權第0016533號	零售		41.50
127	吉(2019)白山市不動產權第0016534號	零售		21.91
128	吉(2019)白山市不動產權第0016535號	零售		34.99
129	吉(2019)白山市不動產權第0016536號	零售		28.66
130	吉(2019)白山市不動產權第0016537號	零售		20.85
131	吉(2019)白山市不動產權第0016538號	零售		18.75
132	吉(2019)白山市不動產權第0016539號	零售		19.42
133	吉(2019)白山市不動產權第0016540號	零售		16.22
134	吉(2019)白山市不動產權第0016541號	零售		26.59
135	吉(2019)白山市不動產權第0016542號	零售		18.82
136	吉(2019)白山市不動產權第0016543號	零售		24.93
137	吉(2019)白山市不動產權第0016544號	零售		15.30
138	吉(2019)白山市不動產權第0016545號	零售		22.42
139	吉(2019)白山市不動產權第0016546號	零售		18.55
140	吉(2019)白山市不動產權第0016547號	零售		19.08
141	吉(2019)白山市不動產權第0016548號	零售		23.79
142	吉(2019)白山市不動產權第0016549號	零售		23.95
143	吉(2019)白山市不動產權第0016550號	零售		17.78
144	吉(2019)白山市不動產權第0016551號	零售		22.11
145	吉(2019)白山市不動產權第0016552號	零售		25.51
146	吉(2019)白山市不動產權第0016553號	零售		277.52
147	吉(2019)白山市不動產權第0016554號	零售		19.44
148	吉(2019)白山市不動產權第0016555號	零售		14.38
149	吉(2019)白山市不動產權第0016556號	零售		16.94
150	吉(2019)白山市不動產權第0016557號	零售		21.95
151	吉(2019)白山市不動產權第0016558號	零售		387.74
152	吉(2019)白山市不動產權第0016559號	零售		279.83
153	吉(2019)白山市不動產權第0016560號	零售		15.35
154	吉(2019)白山市不動產權第0016561號	零售		16.85
155	吉(2019)白山市不動產權第0016686號	零售		14.40
156	吉(2019)白山市不動產權第0016687號	零售		23.46
157	吉(2019)白山市不動產權第0016688號	零售		18.95
158	吉(2019)白山市不動產權第0016689號	零售		19.68
159	吉(2019)白山市不動產權第0016690號	零售		18.90
160	吉(2019)白山市不動產權第0016691號	零售		9.85
		總計：	29,933.99	71,394.02

iv) 該物業的概況及市場資料概述如下：

位置	該物業位於中國吉林省白山市渾江區渾江大街135號。
交通	白山市長白山機場距離該物業約99公里。此外，所在地出租車和公交車也很方便。
周邊地區環境	目標區域主要為住宅及商業區。

v) 於評估該物業的市值時，吾等參考了其附近類似物業的租金及銷售價格。可資比較物業位於相同地區，具有類似的狀況、規模及年期等特徵。經選擇的可資比較物業包括每平方米介乎人民幣130元至人民幣143元的零售月租金（一樓）；每個介乎人民幣90,000元至人民幣130,000元的停車位。於吾等估值過程中，吾等已考慮通達性、規模、環境等相關調整因素以確定該物業的單價。

vi) 吾等獲提供有關該物業的業權狀況及主要批文及牌照的文書副本如下：

文件/ 批文	可用性
房產證	是
租冊	是
營業執照	是

vii) 吾等已獲提供貴公司的中國法律顧問通商律師事務所就該物業所編製的法律意見，其包括(其中包括)以下資料：

1. 白山市廣澤已就該物業土地取得房產證。白山市廣澤合法擁有該物業的相關土地使用權及物業所有權，其權利受中國法律保障；
2. 白山市廣澤已合法擁有該物業的相關土地使用權及擁有權。在上述土地使用權期限內，白山市廣澤有權依照中國法律佔有和使用該物業，並有權通過轉讓、租賃、抵押或其他合法方式處置該物業。

估值詳情

第三組 – 貴集團所持有的發展中物業權益

物業	說明及年期	估用詳情	於二零二四年三月三十一日現況下之市值
6	中國吉林省白山市撫松縣東港鎮長白山廣澤果松小鎮國際度假村	於吾等視察之時，該四棟酒店大樓及溫泉中心正在動工，而該物業的其餘部分為空置土地。	人民幣 1,166,000,000元(人民幣壹拾壹億陸仟陸佰萬元整)
	廣澤果松小鎮國際度假村(「該發展項目」)為一個位於不規則地塊上的大型旅遊綜合體開發項目，地盤面積約668,922.67平方米。		價值明細： 酒店及溫泉中心： 人民幣 300,000,000元
	根據獲提供的資料，該物業將包括4棟酒店大樓、一個溫泉中心及若干空置地塊。該物業規劃總建築面積約為676,497.47平方米，詳情如下：		空置土地： 人民幣 866,000,000元
		總建築面積 (平方米)	
	酒店A	14,889.18	
	酒店B	16,404.30	
	酒店C	13,267.75	
	酒店D	13,085.40	
	溫泉中心	16,241.55	
	商業服務	328,025.28	
	住宅	260,437.28	
	公共設施	14,146.73	
	總計	676,497.47	

據貴公司所告知，該物業的酒店大樓及溫泉中心部分將於二零二五年九月完工。剩餘部分仍為空地。

根據獲提供的房產證，該物業的土地使用權獲授三個期限，作商業用途的期限於二零五二年十一月八日屆滿，作公共設施用途的期限於二零六二年十一月八日屆滿，而作住宅用途的期限於二零八二年十一月八日屆滿。

附註：

- i) 根據撫松市場監督管理局核發的營業執照，貴公司之間接全資附屬公司撫松廣澤房地產開發有限公司(以下簡稱「撫松廣澤」)的基本資料如下：

企業名稱：	撫松廣澤房地產開發有限公司
統一社會信用代碼	912206215988085565
企業類型	有限責任公司(非由自然人投資或控股的獨資法人實體)
法定代表人	江輝
註冊資本	人民幣110,000,000元
成立日期	二零一二年七月六日
營業期限	二零一二年七月六日至無固定期限
地址	撫松縣松江河鎮松江街三委六組
經營範圍	房地產開發及經營(憑資質證書經營)(依法須經批准的項目，經相關部門批准後方可開展經營活動)。

- ii) 根據下述房產證，位於東港鎮的該物業的所有權已歸屬於撫松廣澤，總地盤面積為668,922.67平方米。詳情如下：

序號	證書編號	簽發日期	用途	地塊名稱	總建築面積
1	吉(2017)撫松縣不動產權第0000234號	二零一七年三月十日	商業及住宅	A-2-2	60,901.00
2	吉(2017)撫松縣不動產權第0000228號	二零一七年三月十日	商業服務	A-8-1	59,066.72
3	吉(2017)撫松縣不動產權第0000235號	二零一七年三月十日	商業服務	A-8-2	46,631.38
4	吉(2017)撫松縣不動產權第0000233號	二零一七年三月十日	公共設施	A-11-5	14,680.00
5	吉(2017)撫松縣不動產權第0000238號	二零一七年三月十日	商業服務	B-1-1	73,672.23
6	吉(2017)撫松縣不動產權第0000236號	二零一七年三月十日	商業服務	B-2	30,904.37
7	吉(2017)撫松縣不動產權第0000240號	二零一七年三月十日	商業服務	B-3	36,908.46
8	吉(2017)撫松縣不動產權第0000227號	二零一七年三月十日	商業服務	B-4-1	32,127.18
9	吉(2017)撫松縣不動產權第0000237號	二零一七年三月十日	商業服務	B-4-2	31,771.38

序號	證書編號	簽發日期	用途	地塊名稱	總建築面積
10	吉(2017)撫松縣不動產權 第0000225號	二零一七年三月十日	商業服務	B-4-3	31,482.88
11	吉(2017)撫松縣不動產權 第0000232號	二零一七年三月十日	商業服務	B-5-1	32,235.54
12	吉(2017)撫松縣不動產權 第0000226號	二零一七年三月十日	商業服務	B-5-2	62,434.19
13	吉(2017)撫松縣不動產權 第0000239號	二零一七年三月十日	商業及住宅	B-6-2	69,585.31
14	吉(2017)撫松縣不動產權 第0000230號	二零一七年三月十日	商業及住宅	B-6-3	9,121.00
15	吉(2017)撫松縣不動產權 第0000229號	二零一七年三月十日	商業及住宅	B-7-1	29,201.99
16	吉(2017)撫松縣不動產權 第0000231號	二零一七年三月十日	商業及住宅	B-7-2	48,199.04
總計：					<u>668,922.67</u>

iii) 根據下述建設用地規劃許可證，撫松廣澤已取得該物業的建設用地規劃許可。詳情如下：

序號	證書編號	簽發日期	用途	地塊名稱	地盤面積
1	撫新城地字第2015012-11號	二零一五年七月六日	住宅	A-2-2	60,901.00
2	撫新城地字第2015012-12號	二零一五年七月二十日	酒店	A-8-1	59,066.72
3	撫東港地字第2014005號	二零一四年四月二十三日	酒店	A-8-2	46,631.38
4	撫新城地字第2014006號	二零一四年四月二十五日	供暖	A-11-5	14,680.00
5	撫新城地字第2015012-1號	二零一五年七月六日	酒店	B-1-1	86,506.67
6	撫新城地字第2015012-2號	二零一五年七月六日	酒店	B-2	36,751.73
7	撫新城地字第2015012-3號	二零一五年七月六日	酒店	B-3	43,483.29
8	撫新城地字第2015012-4號	二零一五年七月六日	酒店	B-4-1	37,575.83
9	撫新城地字第2014007號	二零一四年四月二十三日	酒店	B-4-2	31,771.79
10	撫新城東港地字第2014008 號	二零一四年四月二十三日	零售	B-4-3	31,482.88
11	撫新城地字第2015012-5號	二零一五年七月六日	酒店	B-5-1	36,463.37
12	撫新城地字第2015012-6號	二零一五年七月六日	酒店	B-5-2	68,717.76

序號	證書編號	簽發日期	用途	地塊名稱	地盤面積
13	撫新城地字第2015012-7號	二零一五年七月六日	住宅	B-6-2	105,776.24
14	撫新城地字第2015012-8號	二零一五年七月六日	住宅	B-6-3	9,121.10
15	撫新城地字第2015012-9號	二零一五年七月六日	住宅	B-7-1	32,543.17
16	撫新城地字第2015012-10號	二零一五年七月六日	住宅	B-7-2	53,233.05
總計：					<u>754,705.98</u>

iv) 根據下述建設工程規劃許可證，撫松廣澤已取得該物業的建設工程規劃許可。詳情如下：

序號	證書編號	簽發日期	地塊名稱	建築規模
1	撫新城建字第2015024號	二零一五年七月三十一日	A-8-1	76,002.64
2	撫新城建字第2016027號	二零一六年十二月十四日	B-1-1	33,367.20
3	撫新城建字第2016028號	二零一六年十二月十四日	B-2	50,883.11
4	撫新城建字第2016029號	二零一六年十二月十四日	B-3	32,323.26
5	撫新城建字第2016030號	二零一六年十二月十四日	B-4-1	24,567.79
6	撫新城建字第2016031號	二零一六年十二月十四日	B-4-2	30,706.31
7	撫新城建字第2016032號	二零一六年十二月十四日	B-4-3	36,443.82
8	撫新城建字第2016033號	二零一六年十二月十四日	B-5-1	22,350.54
9	撫新城建字第2016034號	二零一六年十二月十四日	B-5-2	43,388.48
10	撫新城建字第2016036號	二零一六年十二月十四日	B-6-2	83,673.99
11	撫新城建字第2016035號	二零一六年十二月十四日	B-6-3	9,301.24
12	撫新城建字第2016037號	二零一六年十二月十四日	B-7-1	43,390.07
13	撫新城建字第2016038號	二零一六年十二月十四日	B-7-2	52,747.98
總計：				<u>539,146.43</u>

v) 根據下述建築工程施工許可證，撫松廣澤已取得該物業的建築施工許可。詳情如下：

序號	證書編號	簽發日期	項目名稱	建築規模
1	220621201510180101	二零一五年十月十八日	A-8-1地塊，酒店A、B及E	49,125.84
2	220621201509180201	二零一五年九月十八日	A-8-1地塊，酒店C及D	26,576.80
3	220621201612290101	二零一六年十二月二十九日	B-1-1地塊，酒店及商業街	33,367.20
4	220621201612290301	二零一六年十二月二十九日	B-2地塊，酒店及商業街	50,883.11
5	220621201612290201	二零一六年十二月二十九日	B-3地塊，酒店及商業街	32,323.26

序號	證書編號	簽發日期	項目名稱	建築規模
6	220621201612290501	二零一六年十二月二十九日	B-4-1地塊，酒店及商業街	24,567.79
7	220621201612290601	二零一六年十二月二十九日	B-4-2地塊，酒店及商業街	30,706.31
8	220621201612290401	二零一六年十二月二十九日	B-4-3地塊，展覽中心及商業街	36,443.82
9	220621201612291001	二零一六年十二月二十九日	B-5-1地塊，酒店及商業街	22,350.54
10	220621201612290701	二零一六年十二月二十九日	B-5-2地塊，酒店及商業街	43,388.48
11	220621201612290801	二零一六年十二月二十九日	B-6-2地塊	83,673.99
12	220621201612291101	二零一六年十二月二十九日	B-6-3地塊	9,301.24
13	220621201612290901	二零一六年十二月二十九日	B-7-1地塊	43,390.07
14	220621201612291201	二零一六年十二月二十九日	B-7-2地塊	52,747.98
總計：				<u>538,846.43</u>

vi) 該物業的概況及市場資料概述如下：

位置	該物業位於中國吉林省白山市撫松縣東港鎮
交通	白山市長白山機場距離該物業約9.3公里。此外，所在地出租車和公交車也很方便。
周邊地區環境	目標區域主要為度假村。

vii) 據貴公司所告知，就更改A-2-2、A-8-1、B-1-1、B-2、B-3、B-6-2、B-6-3及B-7-2號地塊各自之地盤面積而言，須額外向相關政府部門繳納土地出讓金人民幣14,724,701.38元。於估值日期，撫松廣澤尚未支付上述土地出讓金，因此吾等的估值中並未計及上述土地出讓金。

viii) 據貴公司所告知，撫松廣澤已就該發展項目取得必要的施工許可證，且許可證不附加影響價值的繁瑣條件。

ix) 於評估該物業的市值時，吾等參考了其附近類似物業的銷售價格。可資比較物業位於相同地區，具有類似的狀況、規模及年期等特徵。經選擇的可資比較物業包括樓面地價每平方米介乎人民幣1,600元至人民幣2,400元的商業地塊；樓面地價每平方米介乎人民幣1,300元至人民幣1,800元的住宅地塊。於吾等估值過程中，吾等已考慮通達性、規模、環境等相關調整因素以確定該物業部分土地的樓面地價。

x) 酒店大樓及溫泉中心部分之市價估計約為人民幣653,000,000元，猶如該酒店大樓及溫泉中心部分已於估值日期完工。

xi) 據貴公司所告知，該物業的總預算建築成本約為人民幣611,000,000元，於估值日期，已繳足建築成本約為人民幣307,000,000元，並已獲計入估值。

xii) 吾等獲提供有關該物業的業權狀況及主要批文及牌照的文書副本如下：

文件／批文	可用性
房產證	是
建設用地規劃許可證	是
建設工程規劃許可證	是
建築工程施工許可證	是
營業執照	是

xiii) 吾等已獲提供貴公司的中國法律顧問通商律師事務所就該物業所編製的法律意見，其包括(其中包括)以下資料：

1. 撫松廣澤已就該發展項目取得房產證。撫松廣澤合法擁有該物業的相關土地使用權及物業所有權，其權利受中國法律保障；
2. 就該發展項目而言，貴公司已確認其已就不同地塊的實際施工進度取得相關施工許可證，具體如下：地塊A-2-2、A-8-2、A-11-5已取得5個施工用地規劃許可證；地塊 A-8-1、B-1-1、B-2、B-3、B-4-1、B-4-2、B-4-3、B-5-1、B-5-2、B-6-2、B-6-3、B-7-1、B-7-2已取得施工用地規劃許可證、建設工程規劃許可證、建設工程開工許可證。根據貴公司法律顧問通商律師事務所的意見，貴公司可根據上述所得施工文件進行該發展項目及施工。
3. 該發展項目地塊A-2-2、A-8-1、B-1-1、B-2、B-3、B-6-2、B-6-3及 B-7-2存在土地出讓金尚未悉數支付的情況。根據貴公司法律顧問通商律師事務所的意見，除非已結清該等土地出讓金，否則不得處置或轉讓相關土地使用權。
4. 根據貴公司資料顯示，該發展項目A-2-2、A-8-2及A-11-5地塊尚未開工或已暫停開發建設逾一年。根據《閒置土地處置辦法》，上述地塊獲相關部門認定為閒置土地的風險較大，可能會導致 貴公司被要求繳納閒置土地費或無償沒收土地。 貴公司表示，其尚未與政府相關部門就有償復墾土地達成任何協議，亦未收到相關部門所開具的「閒置土地調查通知書」或「閒置土地認定書」。
5. 一旦地塊 A-2-2、A-8-2、A-11-5、B-1-1、B-2、B-3、B-4-1、B-4-2、B-4-3、B-5-1、B-5-2、B-6-2、B-6-3、B-7-1及B-7-2根據相關中國法律及法規達到發展投資總額25%以下，上述地塊將即可轉讓。
6. 除本節上文另有規定外，撫松廣澤已合法擁有在建工程的相關土地使用權及空置土地的土地使用權。其權力及權益受中國法律保護。在上述土地使用權期限內，撫松廣澤有權依照中國法律佔有、使用及發展該物業，並有權通過轉讓、租賃、抵押或其他合法方式處置相關土地使用權及房屋。

估值詳情

物業	說明及年期	估用詳情	於二零二四年三月三十一日現況下之市值										
7	<p>中國吉林省長春市九台區九台迎賓路與文體大道(延伸段)交匯處九溪紅府二期</p> <p>九溪紅府(「該發展項目」)為一個住宅項目，分兩期開發，建於不規則形狀的地塊上，佔地約58,669.00平方米。</p> <p>根據獲提供的資料，完工後，該物業將包括480個住宅單位、13個零售單位及111個停車位。該物業的總建築面積將約58,923.28平方米，詳情如下：</p> <table border="1" style="margin-left: 40px;"> <thead> <tr> <th>部分</th> <th>總建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅</td> <td>53,622.09</td> </tr> <tr> <td>零售</td> <td>1,709.51</td> </tr> <tr> <td>停車位(111個)</td> <td><u>3,591.68</u></td> </tr> <tr> <td>總計</td> <td><u><u>58,923.28</u></u></td> </tr> </tbody> </table>	部分	總建築面積 (平方米)	住宅	53,622.09	零售	1,709.51	停車位(111個)	<u>3,591.68</u>	總計	<u><u>58,923.28</u></u>	於吾等視察之時，該物業正在動工。	人民幣230,000,000元(人民幣貳億參仟萬元整)
部分	總建築面積 (平方米)												
住宅	53,622.09												
零售	1,709.51												
停車位(111個)	<u>3,591.68</u>												
總計	<u><u>58,923.28</u></u>												
	<p>據貴公司所告知，該物業將於二零二四年九月完工。</p> <p>根據獲提供的房產證，該物業的土地使用權獲授兩個期限，作商業用途的期限於二零六零年七月十六日屆滿，作住宅用途的期限於二零九零年七月十六日屆滿。</p>												

附註：

- i) 根據長春市市場監察管理局九台分局核發的營業執照，貴公司之間接全資附屬公司吉林省熙盛房地產開發有限公司(以下簡稱「吉林熙盛」)的基本資料如下：

企業名稱：	吉林省熙盛房地產開發有限公司
統一社會信用代碼	91220100MA17JA1F52
企業類型	有限責任公司(非由自然人投資或控股的獨資法人實體)
法定代表人	徐映川
註冊資本	人民幣30,000,000元
成立日期	二零二零年六月三日
營業期限	二零二零年六月三日至二零四零年六月三日
地址	長春市九台區迎賓路(九溪紅府售樓處)
經營範圍	房地產開發及經營(依法須經批准的項目，經相關部門批准後方可開展經營活動)。

- ii) 根據下述房產證，吉林熙盛已獲授該物業的擁有權。詳情如下：

序號	證書編號	用途	總建築面積
1	吉(2023)九台區不動產權第0009591號	住宅	<u>28,028.00</u>
總計：			<u>28,028.00</u>

- iii) 根據下述建設用地規劃許可證，吉林熙盛已取得該物業的建設用地規劃許可。詳情如下

序號	證書編號	簽發日期	用途	地盤面積
1	地字第220113202210007號	二零二二年六月二十三日	商業及住宅	<u>28,028.00</u>
總計：				<u>28,028.00</u>

iv) 根據下述建設工程規劃許可證，吉林熙盛已取得該物業的建設工程規劃許可。詳情如下：

序號	證書編號	簽發日期	建築規模
1	建字第220113202210021號	二零二二年十一月七日	62,824.98
總計：			62,824.98

v) 根據下述建築工程施工許可證，吉林熙盛已取得該物業的建築施工許可。詳情如下：

序號	證書編號	簽發日期	項目名稱	建築規模
1	編號220113202305150101	二零二三年五月十五日	廣澤九溪紅府 (二期)第一 部分(Y1、 Y2、G1、 G2、G3)	29,221.07
2	編號220113202305120101	二零二三年五月十二日	廣澤九溪紅府 (二期)第二 部分	33,603.91
總計：				62,824.98

vi) 該物業的概況及市場資料概述如下：

位置	該物業位於中國吉林省長春市九台區九台迎賓路與文體大道(延伸段)交匯處
交通	長春龍嘉國際機場距離該物業約14.2公里。此外，所在地出租車和公交車也很方便。
周邊地區環境	目標區域主要為住宅及商業區。

vii) 於評估該物業的市值時，吾等參考了其附近類似物業的銷售價格。可資比較物業位於相同地區，具有類似的狀況、規模及年期等特徵。經選擇的可資比較物業包括每平方米介乎人民幣4,700元至人民幣5,300元的住宅單位；每平方米介乎人民幣9,800元至人民幣14,200元的零售單位(一樓)；及每個人民幣60,000元至人民幣75,000元的停車位。於吾等估值過程中，吾等已考慮通達性、規模、環境等相關調整因素以確定該物業的單價。

viii) 該物業之市價估計約為人民幣310,000,000元，猶如該物業已於估值日期完工。

- ix) 根據獲提供的資料，於估值日，總建築面積5,524.73平方米的部分該物業已預售，總銷售額約為人民幣30,313,723元。按貴公司指示，吾等已於估值內計及上述銷售額(即人民幣30,313,723元)。
- x) 據貴公司所告知，該物業的總預算建築成本約為人民幣184,000,000元，於估值日期，已繳足建築成本約為人民幣123,000,000元，並已獲計入估值。
- xi) 據貴公司所告知，吉林熙盛已就該發展項目取得必要的施工許可證，且許可證不附加影響價值的繁瑣條件。
- xii) 吾等獲提供有關該物業的業權狀況及主要批文及牌照的文書副本如下：

文件／批文**可用性**

房產證	是
建設用地規劃許可證	是
建設工程規劃許可證	是
建築工程施工許可證	是
營業執照	是

- xiii) 吾等已獲提供貴公司的中國法律顧問通商律師事務所就該物業所編製的法律意見，其包括(其中包括)以下資料：
1. 吉林熙盛已就該發展項目取得房產證。吉林熙盛合法擁有該物業的相關土地使用權及物業所有權，其權利受中國法律保障；
 2. 吉林熙盛已根據該發展項目取得必要的施工許可證。根據貴公司法律顧問通商律師事務所的意見，貴公司可根據上述所得施工許可證進行該發展項目及施工。
 3. 根據核准的施工文件完工並依法取得完工驗收合格證明書後，吉林熙盛將根據相關法律及法規申請相關產權文件。經主管機關受理，取得相應產權證書不存在實質法律障礙。

1. 責任聲明

本通函的資料乃遵照上市規則而刊載，旨在提供有關本公司的資料。董事願就本通函的資料共同及個別地承擔全部責任。董事經作出一切合理查詢後，確認就彼等所知及所信，本通函所載資料在所有重大方面均屬準確完備，並無誤導或欺詐成分，且概無遺漏其他事項，足以令致本通函或其所載任何陳述產生誤導。

本通函的資料乃遵照收購守則而刊載。董事就本通函所載資料(有關一致行動組別的資料除外)的準確性共同及個別承擔全部責任，並在作出一切合理查詢後確認，就彼等所知，本通函所表達的意見(認購人的唯一董事以其身份所表達的意見除外)乃經審慎周詳考慮後達致，且本通函概無遺漏其他事實，足以令致本通函所載任何陳述產生誤導。

認購人的唯一董事(即崔民東先生)就本通函所載的資料(有關本集團的資料除外)的準確性承擔全部責任，並在作出一切合理查詢後確認，就彼所知，於本通函所表達的意見乃經審慎周詳考慮後達致，且本通函概無遺漏其他事實，足以令致本通函所載任何陳述產生誤導。

2. 股本

(i)於最後實際可行日期；及(ii)緊隨配發及發行資本化股份後(假設除發行資本化股份外，本公司已發行股本並無其他變動)，本公司之法定及已發行股本如下：

(i) 於最後實際可行日期之股本

	每股面值	股份數目
法定普通股：		
於最後實際可行日期	0.05港元	15,600,000,000
法定非上市有限投票權不可贖回之 可換股優先股：		
於最後實際可行日期	0.05港元	4,539,352,941
已發行及繳足：		
於最後實際可行日期	0.05港元	7,203,638,808

(ii) 緊隨配發及發行資本化股份後(假設除發行資本化股份外,本公司已發行股本並無其他變動)之股本

	每股面值	股份數目
法定普通股：		
於最後實際可行日期	0.05港元	15,600,000,000
法定非上市有限投票權不可贖回之		
可換股優先股：		
於最後實際可行日期	0.05港元	4,539,352,941
已發行及繳足：		
於最後實際可行日期	0.05港元	12,263,638,808

如上文披露除非上市有限投票權不可贖回可轉換優先股外,所有已發行股份於所有方面均享有同等地位,包括(尤其是)就股息、投票權及資本回報而言。

於最後實際可行日期,除二零二一年可換股債券、二零二三年可換股債券及購股權外,於最後實際可行日期,本公司概無尚未行使購股權、認股權證、衍生工具或可轉換或交換為股份或其他相關證券(定義見收購守則規則第22條註釋4)之證券。

資本化股份一經配發及發行,將與當時已發行股份在所有方面享有同等地位。認購人將有權收取於發行資本化股份當日或之後宣派、作出或派付之所有股息及分派。於最後實際可行日期,概無放棄或同意放棄於日後收取股息之安排。

自二零二四年三月三十一日(即本公司最近期經審核綜合財務報表之編製日期)起及直至最後實際可行日期為止,概無發行任何股份。

除優先股為非上市外,所有其他已發行股份均於聯交所上市。本公司證券概無於任何其他證券交易所上市或買賣,亦無尋求或擬尋求批准有關上市或買賣。

於最後實際可行日期,除上文所披露者外,本公司概無賦予任何權利可認購、轉換或交換為股份之已發行但尚未行使可轉換證券、購股權或認股權證。

3. 市價

下表載列於(i)自二零二四年五月十四日(即該公告日期)前六個月之日起至最後實際可行日期為止之期間(「**相關期間**」)各曆月最後交易日；(ii)最後交易日；及(iii)最後實際可行日期股份在聯交所所報之收市價。

日期	每股收市價 (港元)
二零二三年十月三十一日	0.156
二零二三年十一月三十日	0.147
二零二三年十二月二十九日	0.165
二零二四年一月三十日	0.086
二零二四年二月二十九日	0.078
二零二四年三月二十八日	0.060
二零二四年四月二十四日(即最後交易日)	0.042
二零二四年四月三十日	停牌(附註)
二零二四年五月三十一日	0.060
二零二四年六月二十六日(即最後實際可行日期)	0.045

附註：股份於二零二四年四月二十六日至五月十三日暫停交易，以待刊發該公告。

股份於相關期間在聯交所所報的最高及最低收市價分別為二零二三年十二月二十九日的0.165港元及二零二四年四月二十四日的0.042港元。

4. 權益披露

(a) 董事及最高行政人員於本公司及其相聯法團之證券之權益及淡倉

於最後實際可行日期，董事及本公司最高行政人員於本公司及其相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)之股份、相關股份及債權證中擁有(i)根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部須知會本公司及聯交所之權益及淡倉(包括根據證券及期貨條例有關條文彼等被當作或視作擁有之權益及淡倉)；或(ii)根據證券及期貨條例第352條須記入該條所提述登記冊之權益及淡倉；或(iii)根據上市規則之上市發行人董事進行證券交易之標準守則(「**標準守則**」)須知會本公司及聯交所之權益及淡倉；或(iv)根據收購守則須予披露之權益及淡倉如下：

(i) 股份權益

董事／最高 行政人員姓名	權益性質	持倉	擁有權益之 股份數目	佔已發行股份 概約百分比 (附註1)
崔女士	於受控制法團之權益	好倉	2,229,101,065 (附 註2)	30.94%
崔先生	配偶權益	好倉	850,000 (附註3)	0.01%

(ii) 於本公司相關股份之權益

董事／最高 行政人員姓名	權益性質	持倉	擁有權益之 股份數目	佔已發行股份 概約百分比 (附註1)
崔女士	信託委託人	好倉	264,299,307 (附註4)	3.67%
徐映川先生	實益擁有人	好倉	1,000,000 (附註5)	0.01%

附註：

- 百分比按於最後實際可行日期已發行股份7,203,638,808股計算。
- 該2,229,101,065股股份包括(i)由美成集團有限公司(「美成」)持有之434,320,694股股份及(ii)由家譯持有之1,794,780,371股股份。美成及家譯均為Deep Wealth Holding Limited(「Deep Wealth」)全資擁有之公司。Deep Wealth則由Ground Trust的受託人TMF (Cayman) Ltd.全資持有。Ground Trust為由崔女士(作為委託人及保護人)及TMF (Cayman) Ltd.(作為受託人)於二零一六年七月二十七日設立的全權信託。根據證券及期貨條例第XV部，崔女士被視為於美成及家譯所持本公司證券中擁有權益，而就證券及期貨條例而言，該權益與美成、家譯及崔女士配偶李強義先生(「李先生」)之權益重疊。
- 根據證券及期貨條例第XV部，崔先生被視為於其配偶柴女士實益擁有的850,000股股份中擁有權益。
- 誠如上文附註2所載，家譯為Ground Trust持有之公司，崔女士為Ground Trust之委託人及保護人。根據證券及期貨條例，崔女士被視為於家譯持有的本公司相關股份中擁有權益，而就證券及期貨條例而言，該權益與崔女士的部分權益重疊。該等264,299,307股相關股份包括本公司根據本公司與家譯訂立日期為二零二一年九月七日之認購協議(經日期為二零二一年九月二十八日之補充函件及日期為二零二一年十月二十二日之補充協議補充)將向家譯發行本金總額為103,076,730港元的可換股債券(可轉換為合共264,299,307股股份)。有關協議已於二零二一年十一月二十六日獲股東批准，而該等可

換股債券之發行須待聯交所批准家譯持有之轉換股份上市及買賣後方可落實。就證券及期貨條例而言，所有該等相關股份為非上市及實物交收。

5. 該等相關股份為本公司根據本公司購股權計劃授出之購股權。就證券及期貨條例而言，所有該等相關股份為非上市及實物交收。

除上文披露者外，於最後實際可行日期，董事及本公司最高行政人員概無於本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)之股份、相關股份及債權證中擁有或被視作擁有(i)根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部須知會本公司及聯交所的任何權益或淡倉(包括根據證券及期貨條例有關條文彼等被當作或視作擁有之權益及淡倉)；或(ii)根據證券及期貨條例第352條須記入該條所提述登記冊之權益或淡倉；或(iii)根據標準守則須知會本公司及聯交所之權益或淡倉；或(iv)根據收購守則須予披露之權益及淡倉。

於最後實際可行日期，除崔女士(美成及家譯董事)外，概無董事為於本公司股份及相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部條文須予披露之權益或淡倉之公司之董事或僱員。

(b) 主要股東及其他人士於本公司及其相聯法團之證券之權益或淡倉

於最後實際可行日期，據本公司董事或最高行政人員所知，以下人士(董事或本公司最高行政人員除外)於本公司股份或相關股份或債權證中擁有或被視作擁有(i)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及聯交所披露之權益或淡倉；或(ii)根據證券及期貨條例第336條而須登記於該條所述登記冊之權益或淡倉：

(i) 股份權益

股東姓名／名稱	權益性質	持倉	擁有權益之 股份數目	佔已發行股份概 約百分比 (附註1)
美成	登記擁有人	好倉	434,320,694 (附註2)	6.03%
家譯	登記擁有人	好倉	1,794,780,371 (附註2及4)	24.91%
TMF (Cayman) Ltd.	受託人	好倉	2,229,101,065 (附註2)	30.94%
Deep Wealth Holding Limited (「Deep Wealth」)	於受控制法團之權益	好倉	2,229,101,065 (附註2)	30.94%
李強義先生(「李先生」)	配偶權益	好倉	2,229,101,065 (附註2)	30.94%
隋廣義先生(「隋先生」)	於受控制法團之權益	好倉	1,042,000,000 (附註5)	14.46%
鼎益豐控股集團國際有限公司	於受控制法團之權益	好倉	1,042,000,000 (附註5)	14.46%
Flying Goddess Limited	於受控制法團之權益	好倉	1,042,000,000 (附註5)	14.46%
Eternity Sky Limited	於受控制法團之權益	好倉	1,042,000,000 (附註5)	14.46%
Final Destination Limited	於受控制法團之權益	好倉	1,042,000,000 (附註5)	14.46%
香港灝富投資有限公司	實益擁有人	好倉	1,042,000,000 (附註5)	14.46%
本滙資產管理(亞洲)有限公司	實益擁有人	好倉	647,398,307 (附註6)	8.99%
任德章先生	於受控制法團之權益	好倉	647,398,307 (附註6)	8.99%
姜金波先生	於受控制法團之權益及實益擁有人	好倉	630,000,000 (附註7)	8.75%

(ii) 於本公司相關股份之權益

股東姓名/名稱	權益性質	持倉	所持相關 股份數目	佔已發行股份概 約百分比 (附註1)
家譯	登記擁有人	好倉	264,299,307 (附註3)	3.67%
TMF (Cayman) Ltd.	受託人	好倉	264,299,307 (附註3)	3.67%
Deep Wealth	於受控制法團之權益	好倉	264,299,307 (附註3)	3.67%
李先生	配偶權益	好倉	264,299,307 (附註2)	3.67%

附註：

- 百分比按於最後實際可行日期已發行股份7,203,638,808股計算。
- 美成及家譯為Deep Wealth全資擁有之公司。Deep Wealth則由Ground Trust之受託人TMF (Cayman) Ltd.持有。Ground Trust為由崔女士(作為委託人及保護人)及TMF (Cayman) Ltd.(作為受託人)於二零一六年七月二十七日設立之全權信託。根據證券及期貨條例，崔女士被視為於美成及家譯所持本公司證券中擁有權益。李先生為崔女士的配偶，彼被視為於崔女士被視為擁有權益的本公司股份及相關股份中擁有權益。
- 於最後實際可行日期，該等264,299,307股相關股份包括本公司根據本公司與家譯訂立日期為二零二一年九月七日之認購協議(經日期為二零二一年九月二十八日之補充函件及日期為二零二一年十月二十二日之補充協議補充)將向家譯發行本金總額為103,076,730港元之可換股債券(可轉換為合共264,299,307股股份)。就證券及期貨條例而言，所有該等相關股份為非上市及實物交收。誠如上文附註2所載，家譯由Deep Wealth全資擁有，Deep Wealth則由Ground Trust之受託人TMF (Cayman) Ltd.持有，崔女士為Ground Trust之委託人及保護人。因此，根據證券及期貨條例，TMF (Cayman) Ltd.、Deep Wealth及崔女士各自被視為於該等本公司相關股份中擁有權益。
- 家譯於二零二二年七月二十九日訂立買賣協議(「買賣協議」)，據此，家譯同意向天豐國際控股有限公司(「天豐」)出售1,000,000,000股股份(佔最後實際可行日期本公司已發行股本總數約13.88%)。天豐為吉林省萬鼎控股集團有限公司全資擁有的公司，而吉林省萬鼎控股集團有限公司的90%、5%及5%股份分別由(i)並非與一致行動組別之一致行動的前非執行董事隋廣義先生(「隋先生」)；(ii)王健先生，並非與一致行動組別之一致行動的獨立第三方；及(iii)王敏女士，並非與一致行動組別之一致行動的獨立第三方擁有。於最後實際可行日期，由於天豐尚未履行其所承擔的所有義務(即唯一未履行的義

務是天豐承諾促使本集團解除由家譯或其關聯公司提供的任何公司擔保，包括本集團到期借款或再融資時的擔保)，直至天豐已全部支付買賣協議項下的代價，故買賣協議之完成尚未作實，且交易尚未完成。因此，於最後實際可行日期，家譯仍為1,000,000,000股股份的合法及實益擁有人。

5. 該等1,042,000,000股股份由香港灝富投資有限公司持有，而香港灝富投資有限公司則由Final Destination Limited全資擁有，而Final Destination Limited則由Eternity Sky Limited全資擁有，而Eternity Sky Limited則由Flying Goddess Limited全資擁有，而Flying Goddess Limited則由鼎益豐控股集團國際有限公司全資擁有，鼎益豐控股集團國際有限公司的股份於聯交所主板上市，而根據證券及期貨條例第XV部，其約22.26%已發行股本由隋先生持有或被視為由隋先生持有。
6. 本滙資產管理(亞洲)有限公司為任德章先生全資實益擁有之公司。就證券及期貨條例而言，任德章先生為該公司之控股股東，因此彼被視為於該等股份中擁有權益。
7. 該等630,000,000股股份包括(i)姜金波先生(「姜先生」)本身持有之330,000,000股股份；及(ii)元匯國際控股有限公司持有之300,000,000股股份，而元匯國際控股有限公司則由深圳市鼎新控股集團有限公司(「深圳市鼎新」)全資擁有。深圳市鼎新由姜先生全資實益擁有。就證券及期貨條例而言，姜先生為該公司之控股股東，因此彼於該等股份中擁有權益及被視為於該等股份中擁有權益。因此，根據證券及期貨條例第XV部，姜先生被視為於合共630,000,000股股份中擁有權益。

除上文披露者外，於最後實際可行日期，概無其他人士(董事或本公司最高行政人員除外)於股份或相關股份中擁有或視為或當作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，或根據證券及期貨條例第336條本公司須備存之登記冊之任何權益或淡倉。

5. 根據收購守則作出之額外股權披露及交易

於最後實際可行日期，一致行動組別成員各自確認：

- (a) 一致行動組別(誠如載於本通函之董事會函件「貸款資本化協議對本公司股權架構的影響」一節所披露，不包括崔女士、柴女士、美成及家譯)並無持有、擁有、控制或可指示任何股份、未行使購股權、認股權證或可轉換為股份的任何證券或有關本公司證券的任何衍生工具，或持有本公司任何相關證券(定義見收購守則規則第22條註釋4)；

- (b) 除貸款資本化協議及其項下擬進行的交易外，緊接該公告日期直至最後實際可行日期前(包括該日)六個月內，一致行動組別概無買賣本公司股份、尚未行使購股權、認股權證或任何可轉換為股份的證券或與證券有關的任何衍生工具，或持有任何相關證券(定義見收購守則規則第22條註釋4)；
- (c) 除貸款資本化協議及其項下擬進行的交易外，一致行動組別概無於緊接該公告日期直至最後實際可行日期(包括該日)前六個月內並已就建議發行資本化股份與董事磋商、討論或達致諒解或協議後，取得或訂立任何協議或安排以收購本公司任何投票權；
- (d) 一致行動組別概無訂立任何將資本化股份轉讓、押記或質押予任何其他人士的協議、安排或諒解；
- (e) 除貸款資本化協議項下擬進行的認購事項外，一致行動組別不會於該公告日期至貸款資本化協議及其項下擬進行交易完成期間，就本公司投票權進行任何可構成導致失去豁免資格的交易(定義見收購守則)的收購或出售事項；
- (f) 除載於本通函之董事會函件「貸款資本化協議對本公司股權架構的影響」一節所披露者外，一致行動組別概無擁有、控制或指示本公司任何投票權及股份權利；
- (g) 除二零二一年可換股債券外，一致行動組別概無擁有任何可轉換為股份的尚未行使購股權、認股權證或任何證券，或股份的任何衍生工具，亦無就本公司證券訂立任何尚未行使的衍生工具；
- (h) 除貸款資本化協議及其項下擬進行的交易外，概無與任何其他人士就本公司的相關證券(定義見收購守則規則第22條註釋4)訂立的安排，依收購守則規則第22條註釋8所述的安排，不論是透過期權、彌償保證或其他方式；
- (i) 一致行動組別概無收到任何股東就彼等將於股東特別大會投票贊成或反對批准貸款資本化協議及其項下擬進行的交易、特別授權及／或清洗豁免的決議案發出的任何不可撤銷承諾；

- (j) 除貸款資本化協議及其項下擬進行的交易外，一致行動組別概無訂立任何協議或安排，而該等協議或安排涉及一致行動組別可能會或可能不會援引或試圖援引貸款資本化協議項下擬進行交易或清洗豁免的某項先決條件或條件的情況，包括因此而須支付任何終止費的協議或安排；
- (k) 一致行動組別概無借入或借出本公司任何相關證券（定義見收購守則規則第22條註釋4）；
- (l) 除根據貸款資本化協議應付的資本化股份的資本化價格（將由該貸款抵銷）外，概無一致行動組別就貸款資本化協議項下擬進行的認購事項向本公司或其任何一致行動人士以任何形式支付或擬支付任何其他代價、補償或利益；及
- (m) (1)任何股東；與(2)(a)一致行動組別及與彼等一致行動的任何人士，或(b)本公司、其附屬公司或聯屬公司之間概無任何諒解、安排或協議或特別交易（定義見收購守則規則第25條）。

於最後實際可行日期，

- (a) 除貸款資本化協議外，(1)任何股東；與(2)本公司、其附屬公司或聯營公司之間概無其他諒解、安排或協議或特別交易（定義見收購守則規則第25條）；
- (b) 於相關期間，本公司並無於認購人擁有股權權益或任何相關證券（定義見收購守則規則第22條註釋4），亦無進行任何交易以換取認購人之任何股份或其他相關證券（定義見收購守則規則第22條註釋4）；
- (c) 除認購人的最終實益擁有人為(i)崔先生（為非執行董事及董事會主席兼執行董事崔女士的父親）；及(ii)柴女士（為崔先生的配偶及崔女士的母親）及崔女士為一致行動組別的成員（誠如本附錄「4.權益披露」一段所披露）外，概無董事或任何與彼等一致行動的人士於本公司任何股份或相關證券（定義見收購守則規則第22條註釋4）及認購人之任何股份或其他證券中擁有權益。於相關期間，董事或與彼等一致行動的人士概無進行任何交易以換取本公司或認購人的任何股份或相關證券（定義見收購守則規則第22條註釋4）；

- (d) 除崔先生及崔女士(彼等於股份中的權益於本附錄「4.權益披露」一段披露)外,概無董事實益持有任何股份,因此,彼等無權於股東特別大會上投票接受或拒絕貸款資本化協議及其項下擬進行的交易、特別授權及/或清洗豁免;
- (e) 概無本公司附屬公司或本集團任何成員公司的退休基金或根據收購守則「一致行動」之定義第(5)類被推定為與本公司一致行動的人士或根據收購守則「聯繫人」定義第(2)類屬於本公司聯繫人之人士(惟不包括獲豁免自營買賣商及獲豁免基金經理)擁有或控制本公司之任何股權;
- (f) 概無人士與本公司或根據收購守則「一致行動」定義第(1)、(2)、(3)及(5)類被推定為與本公司一致行動的任何人士或根據收購守則「聯繫人」定義第(2)、(3)及(4)類屬於本公司聯繫人的任何人士訂立收購守則規則第22條註釋8所述類型之任何安排;
- (g) 概無與本公司有關連之基金經理(獲豁免基金經理除外)曾以全權委託方式管理本公司任何股權;
- (h) 除屬於一致行動組別兼股東之美成、家譯及柴女士外,概無其他股東參與貸款資本化協議及其項下擬進行的交易(包括貸款資本化)、特別授權及/或清洗豁免或於當中擁有權益,或須向或已向本公司表明其於股東特別大會上就相關決議案放棄投票之意向;
- (i) 本公司或任何董事概無借入或借出本公司任何股份及/或其他相關證券(定義見收購守則規則第22條註釋4);
- (j) 將不會向任何董事提供利益,作為其從本集團任何成員公司離職的補償,或有關貸款資本化協議及其項下擬進行之交易(包括貸款資本化)、特別授權及/或清洗豁免之其他補償;
- (k) 任何董事與任何其他人士之間概無訂立協議或安排,而有關協議或安排是以貸款資本化協議及其項下擬進行之交易(包括貸款資本化)、特別授權及/或清洗豁免之結果作為條件或取決於貸款資本化協議及其項下擬進行之交易(包括貸款資本化)、特別授權及/或清洗豁免之結果,或其中任何一者的結果有關之其他事宜;及
- (l) 除貸款資本化協議外,認購人或一致行動組別概無訂立任何董事於其中擁有任何重大個人權益的重大合約。

6. 影響董事之安排

於最後實際可行日期：

- (a) (i)一致行動組別概無與(ii)任何董事、近期董事、本公司股東或近期股東訂立其他任何有關或取決於貸款資本化協議及其項下擬進行之交易、特別授權及／或清洗豁免的現有協議、安排或諒解(包括任何補償安排)；
- (b) 任何董事與任何其他人士之間概無訂立協議、安排或諒解，而該等協議、安排或諒解是以貸款資本化協議及其項下擬進行之交易、特別授權及／或清洗豁免的結果作為條件及／或取決貸款資本化協議或清洗豁免的結果或與貸款資本化協議及其項下擬進行之交易、特別授權及／或清洗豁免有關的其他事宜；及
- (c) 除屬於一致行動組別並被認為於貸款資本化協議及其項下擬進行之交易中擁有權益的崔先生及崔女士外，概無董事於一致行動組別之任何成員(包括認購人)訂立之任何合約中擁有重大權益。

7. 董事於合約、安排或本集團資產之權益

於最後實際可行日期，概無董事及彼等各自之聯繫人自二零二四年三月三十一日(即本集團最近期刊發經審核綜合賬目之編製日期)以來，所收購或出售或向其租賃，或本集團任何成員公司擬收購或出售或向其租賃之任何資產中擁有任何直接或間接權益。

除貸款資本化協議(其詳情已於本通函所載董事會函件中披露，崔女士及崔先生被視為於貸款資本化協議中擁有權益)外，於最後實際可行日期，概無董事及彼等各自之聯繫人於最後實際可行日期仍然存續且對本集團業務而言屬重大之任何合約或安排中擁有重大權益。

8. 董事服務合約

於最後實際可行日期，概無董事與本公司或其任何附屬公司或聯營公司訂立服務合約或建議服務合約，而該等服務合約或建議服務合約(i)於該公告日期前六個月內及直至最後實際可行日期已訂立或已修訂(包括連續及定期合約)；(ii)屬於通知期為十二個月或以上的連續合約；(iii)屬於為期十二個月以上(不論通知期之長短)的定期合約；或(iv)本集團在不支付補償(法定賠償除外)的情況下不能於一年內終止。

9. 重大不利變動

於最後實際可行日期，就董事所知，自二零二四年三月三十一日（即本集團最近期刊發經審核綜合賬目之編製日期）以來，本集團之財務或經營狀況或前景並無任何重大不利變動。

10. 專家同意書及資格

以下為提供載於本通函之意見及建議之專家資格：

名稱	資格
滋博資本有限公司	一間可進行證券及期貨條例項下所載第1類（證券交易）及第6類（就機構融資提供意見）規管活動之持牌法團
高力國際土地房地產資產評估有限公司	獨立物業估值師

上述專家已就刊發本通函發出同意書，同意以本通函所載之形式及內容轉載其意見或報告及引述其名稱，且迄今並未撤回同意書。

於最後實際可行日期，上述專家概無於本集團任何成員公司直接或間接擁有任何股權，亦無任何權利（不論可否依法執行）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，上述專家概無於本集團任何成員公司自二零二四年三月三十一日（即本集團最近期刊發經審核財務報表之編製日期）以來，所收購或出售或向其租賃，或本集團任何成員公司擬收購或出售或向其租賃之任何資產中擁有任何直接或間接權益。

11. 競爭權益

於最後實際可行日期，董事及彼等各自之緊密聯繫人概無於與本集團業務構成或可能構成直接或間接競爭之業務中擁有任何權益。

12. 訴訟

於最後實際可行日期，本公司或其任何附屬公司概無涉及任何重大訴訟或仲裁，董事亦不知悉本公司或其任何附屬公司有任何未決或面臨威脅之重大訴訟或申索。

13. 重大合約

於緊接該公告日期前兩年內及直至本通函之最後實際可行日期(包括該日)，本集團成員公司已訂立下列屬重大或可能屬重大之合約(並非於一般業務過程中訂立之合約)：

- (a) 貸款資本化協議；及
- (b) 本公司與金利豐證券有限公司就配售二零二三年可換股債券訂立日期為二零二三年五月三十一日之配售協議，有關詳情載於本公司日期為二零二三年五月三十一日之公告。

14. 其他事項

- (a) 本公司之公司秘書為伍文傑先生，為香港會計師公會會員。
- (b) 本公司之註冊辦事處位於Clarendon House, 2 Church Street, Hamilton HM 11, Bermuda。
- (c) 本公司之香港總辦事處兼主要營業地點位於香港灣仔港灣道二十六號華潤大廈十三樓1305室。
- (d) 本公司之香港股份過戶登記分處為卓佳雅柏勤有限公司，地址為香港夏慤道十六號遠東金融中心十七樓。
- (e) 認購人之通訊地址為香港灣仔港灣道二十六號華潤大廈十三樓1305室。
- (f) 認購人之最終控股股東為崔先生及柴女士。認購人之唯一董事為崔先生。
- (g) 認購人股東為廣澤投資控股。廣澤投資控股之唯一股東及法律代表為崔先生。廣澤投資控股之監事為劉群先生。
- (h) 美成及家譯均由Deep Wealth全資擁有。Deep Wealth則由Ground Trust之受託人TMF (Cayman) Ltd.持有。Ground Trust為由崔女士(作為委託人及保護人)及TMF (Cayman) Ltd.(作為受託人)於二零一六年七月二十七日設立之全權信託。美成之董事為崔女士及柴女士。

- (i) 獨立財務顧問為泓博資本有限公司，其註冊辦事處位於香港中環德輔道中七十一號永安大廈七樓710室。
- (j) 本通函之中英文版本如有歧義，概以英文本為準。

15. 展示文件

以下文件之文本將於本通函日期起直至股東特別大會日期(包括該日)止不少於十四(14)天內於聯交所網站(<http://www.hkexnews.hk>)、證監會網站(www.sfc.hk)及本公司網站(<http://www.huayininternational.com>)刊登及展示：

- (i) 本公司之組織章程大綱及公司細則；
- (ii) 認購人之組織章程大綱及細則；
- (iii) 董事會函件，全文載於本通函第7至25頁；
- (iv) 獨立董事委員會致獨立股東函件，全文載於本通函第26至27頁；
- (v) 獨立財務顧問函件，全文載於本通函第28至60頁；
- (vi) 高力國際土地房地產資產評估有限公司備製之估值報告，其全文載於本通函附錄二；
- (vii) 本附錄「10.專家同意書及資格」一段所提述之同意書；
- (viii) 本附錄「13.重大合約」一段所提述之重大合約；
- (ix) 本通函附錄一「1.本集團財務資料」一段所提述之本公司年報及全年業績公告；
- (x) 貸款資本化協議；及
- (xi) 本通函。

股東特別大會通告



HUA YIN INTERNATIONAL HOLDINGS LIMITED

華音國際控股有限公司

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：989)

股東特別大會通告

茲通告Hua Yin International Holdings Limited華音國際控股有限公司(「**本公司**」)謹訂於二零二四年七月十六日(星期二)下午三時正假座香港灣仔軒尼詩道303號協成行灣仔中心24樓舉行股東特別大會(「**股東特別大會**」)，以考慮並酌情通過(無論有否修訂)下列本公司決議案：

普通決議案

1. 「**動議**待本公司與Ground Investment Holdings Group (Hong Kong) Co., Limited(作為認購人)(「**認購人**」)訂立日期為二零二四年四月二十五日之貸款資本化協議(「**貸款資本化協議**」)(其註有「A」字樣並由股東特別大會主席簡簽以資識別之副本已提呈股東特別大會)所載條款及條件獲達成後，據此本公司有條件同意配發及發行而認購人有條件同意認購本公司合共5,060,000,000股新股份(「**資本化股份**」)，認購價為每股0.05資本化股份港元(「**資本化價格**」)：
 - (a) 批准、確認及追認貸款資本化協議及其項下擬進行之事宜；
 - (b) 批准貸款資本化協議項下擬進行之所有交易，包括但不限於本公司根據貸款資本化協議向認購人配發及發行資本化股份之特別授權(「**特別授權**」)，並授權董事根據貸款資本化協議向認購人配發及發行資本化股份；及
 - (c) 授權任何一名或多名董事進行一切有關行動及事宜，簽署及簽立一切有關文件(及於必要時加蓋本公司印鑒)，以及採取其可能認為使貸款資本化協議或任何據此擬進行之交易以及附帶或與此有關之一切其他事宜生效或就此而言屬必要、適宜、可取或權宜之步驟，並同意就任何相關或有關事宜做出有關修改、修訂或豁免。」

股東特別大會通告

特別決議案

2. 「動議

- (a) 待證券及期貨事務監察委員會企業融資部執行董事或任何執行董事之代表授出清洗豁免(定義見下文)及可能對其施加的任何條件後，批准豁免認購人因認購人及其任何一致行動人士根據香港公司收購及合併守則規則第26條豁免註釋1認購貸款資本化協議項下之資本化股份而可能產生就本公司全部已發行股份(認購人仍未擁有或同意將予收購者)對本公司股東提出強制性全面要約之責任(「**清洗豁免**」)；及
- (b) 授權任何一名或以上董事進行有關行動及事宜，並簽署及簽立一切有關文件(及於必要時加蓋本公司印鑒)，以及採取其可能認為使清洗豁免以及其所附帶或與此有關之一切其他事宜生效或就此而言屬必要、適宜、可取或權宜之步驟，並同意就任何相關或有關事宜作出有關修改、修訂或豁免。」

承董事會命

Hua Yin International Holdings Limited

華音國際控股有限公司

公司秘書

伍文傑

香港，二零二四年六月二十九日

註冊辦事處：
Clarendon House
2 Church Street
Hamilton HM11
Bermuda

總辦事處及香港主要營業地點：
香港灣仔
港灣道二十六號
華潤大廈
十三樓1305室

附註：

1. 根據收購守則(定義見本公司日期為二零二四年六月二十九日之通函(「**通函**」))，上述第2項有關清洗豁免之決議案須經獨立股東(定義見通函)於股東特別大會上親身或委任代表所作獨立表決之至少75%批准。
2. 代表委任表格連同經簽署之授權書或其他授權文件(如有)，或該授權書或授權文件之核實副本，須盡快及無論如何須於股東特別大會或其任何續會指定舉行時間不少於48小時前按下列地址送達本公司之主要股份過戶登記處或股份過戶登記分處，方為有效：
 - (i) 於主冊登記之該等股東：本公司之主要股份過戶登記處MUFG Fund Services (Bermuda) Limited，經Suntera Corporate Services Limited之辦事處代轉，地址為香港中環皇后大道中一百六十二號On Building十八樓；及

股東特別大會通告

- (ii) 於香港分冊登記之該等股東：本公司於香港之股份過戶登記分處卓佳雅柏勤有限公司之辦事處，地址為香港夏慤道十六號遠東金融中心十七樓。
3. 本公司將於二零二四年七月十一日(星期四)起至二零二四年七月十六日(星期二)期間(包括首尾兩日)暫停辦理股份過戶登記手續。於該期間，概不會辦理股份過戶登記手續。為確保有權以本公司股東身份出席大會並於會上投票，所有正確及完整的過戶文件連同有關香港股票最遲須於二零二四年七月十日(星期三)下午四時三十分前送達本公司之香港股份過戶登記處分處卓佳雅柏勤有限公司，地址為香港夏慤道十六號遠東金融中心十七樓，以辦理登記手續。
4. 倘為任何本公司股份之聯名股東，則該等聯名股東之任何一位可親自或委派代表就該本公司股份於上述大會上投票，猶如其為唯一有權投票者，但倘該等聯名股東超過一位出席上述大會，則排名靠先股東之投票(無論親自或委派代表投票)須獲接納，而其他聯名股東之投票則作廢，就此而言，排名先後須按聯名持有人就聯名持有而於股東名冊之排名先後次序釐定。
5. 填妥及交回代表委任表格後，股東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，於此種情況下，代表委任表格將被視為撤回論。
6. 根據上市規則，於股東特別大會上提呈之所有決議案將以股數投票表決。
7. 日期為二零二四年六月二十九日載有上述第1項決議案進一步資料之通函，以印刷本形式或於聯交所網站www.hkexnews.hk及本公司之網站<http://www.huayininternational.com>內供查閱。
8. 倘於股東特別大會當日上午七時正後任何時間懸掛八號或以上颱風信號或由超強颱風造成之「極端情況」或黑色暴雨警告信號生效，股東特別大會將根據本公司組織章程大綱及細則延期或休會。本公司將於聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(<http://www.huayininternational.com>)上刊登公告，知會本公司股東有關續會的日期、時間及地點。
9. 於本通告日期，本公司執行董事為崔薪瞳女士、李俊傑先生、叢佩峰先生及徐映川先生；及非執行董事為崔民東先生；及獨立非執行董事為曾鴻基先生、王曉初先生及王雪光先生。