
此乃要件 請即處理

閣下如對建議或本計劃文件任何內容或應採取之行動有任何疑問，應諮詢持牌證券交易商、註冊證券機構、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已售出或轉讓名下所有大悅城地產有限公司之股份，應立即將本計劃文件及隨附之代表委任表格送交買主或承讓人，或經手買賣或轉讓之證券交易商、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計劃文件之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本計劃文件全部或任何部分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。

本計劃文件僅供參考之用，不構成收購、購買或認購要約人或大悅城地產有限公司證券之邀請或要約。如在任何司法管轄區或向其發放、發佈或分發本計劃文件即構成違反當地之相關法律的，本計劃文件不得在該司法管轄區或向其發放、發佈或分發。計劃股東在香港以外之司法管轄區居住的，應自行了解並遵守對本身適用之所有法律規定及監管規定。海外股東敬請細閱本計劃文件第六部分之說明備忘錄「17.海外股東」一段之其他資料。

大悅城控股
GRANDJOY

中糧
COFCO
自然之源 重信於我

JOY CITY PROPERTY LIMITED
大悅城地產有限公司
(於百慕達註冊成立之有限公司)
(股份代號：207)

**(1)根據公司法第99條以計劃安排方式建議
對大悅城地產有限公司進行股份回購
及
(2)建議撤銷大悅城地產有限公司上市地位**

本公司獨家財務顧問



無利害關係股東之獨立財務顧問



新百利融資有限公司

除文義另有所指外，以下所用詞彙與本計劃文件所界定者具有相同涵義。

董事會函件載於本計劃文件第四部分。獨立財務顧問函件載於本計劃文件第五部分，內有獨立財務顧問就建議及計劃而向無利害關係股東提供之意見。說明備忘錄載於本計劃文件第六部分。

關於股東應採取之行動，載於本計劃文件第二部分。

本公司謹訂於2025年11月17日(星期一)上午11時正(香港時間)假座香港灣仔港灣道1號香港海景萬麗酒店八樓海景廳一召開法院會議，會議通告載於本計劃文件附錄六。無論閣下能否親身出席法院會議或其續會或延會，敬請閣下將隨附之法院會議粉紅色代表委任表格按所印指示填妥和簽署，並盡快將表格送達香港夏慤道十六號遠東金融中心十七樓卓佳證券登記有限公司，即本公司之香港股份過戶登記分處，惟無論如何不得遲於本計劃文件第二部分一應採取之行動所示之日期時間。閣下如沒有如此送交粉紅色代表委任表格，亦可於法院會議上呈交法院會議主席，但主席可全權酌情決定是否接納。如閣下送交代表委任表格後出席相關會議或其任何續會或延會，並於會上投票的，則閣下交回之代表委任表格將依法撤回。

本計劃文件由本公司刊發。

本計劃文件及隨附之代表委任表格之中英文版在詮釋時如有歧義，一律以英文版為準。

2025年10月24日

目 錄

	頁次
第一部分 釋義	1
第二部分 應採取之行動	7
第三部分 預期時間表	12
第四部分 董事會函件	15
第五部分 獨立財務顧問函件	23
第六部分 說明備忘錄	60
附錄一 本集團之財務資料	I-1
附錄二 本集團之未經審核備考財務資料.....	II-1
附錄三 物業估值報告	III-1
附錄四 一般資料	IV-1
附錄五 安排計劃	V-1
附錄六 法院會議通告	VI-1

於本計劃文件內，除文義另有所指外，下列詞語及詞彙具有以下涵義：

「得茂」	指	得茂有限公司，一間於英屬處女群島註冊成立的有限公司，並為中糧集團有限公司的間接全資附屬公司
「一致行動」	指	具有收購守則所賦予的涵義
「經調整資產淨值」	指	經調整之每股及可換股優先股股東應佔綜合資產淨值約為2.20港元，此乃由本公司提供，並根據本集團於2025年6月30日之未經審核應佔資產淨值以及本公司直接或間接擁有30%或以上投票權的關聯公司（惟獲執行人豁免估值者除外）計算，且參照本集團於2025年7月31日之物業權益估值作出調整，詳情載於本計劃文件附錄三
「該公告」	指	本公司日期為2025年7月31日之公告，內容有關（其中包括）建議
「公告日期」	指	2025年7月31日，即該公告日期
「適用法律」	指	就任何人士而言，適用於該人士的任何法律、規則、規例、指引、指令、條約、判決、法令、命令或任何機關的通知
「批准」	指	授權、註冊、許可、備案、裁決、同意、准許
「聯營公司」	指	具有收購守則所賦予的涵義
「機關」	指	任何相關政府、官方、半官方、行政、監管或司法機構、部門（包括任何相關證券交易所）、委員會、機關、審裁處、代理或實體
「實益擁有人」	指	股份之任何實益擁有人，其股份以登記擁有人名義登記
「董事會」	指	董事會
「營業日」	指	聯交所開放進行交易的日子

「註銷價」	指	本公司根據計劃向計劃股東支付的每股計劃股份註銷價0.62港元現金
「中央結算系統」	指	香港中央結算有限公司設立及運作的中央結算及交收系統
「中央結算系統參與者」	指	獲接納以參與者身份參與中央結算系統之人士，包括投資者戶口持有人
「中國結算」	指	中國證券登記結算有限責任公司
「中信證券香港」	指	中信證券(香港)有限公司，為本公司就建議之獨家財務顧問，並為根據證券及期貨條例可從事第4類(就證券提供意見)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動之持牌法團，其為中信證券股份有限公司(其股份於聯交所主板上市(股份代號：6030))之間接全資附屬公司
「中糧香港」	指	中糧集團(香港)有限公司，一間於香港註冊成立的有限公司，由中糧集團有限公司全資擁有
「中糧集團有限公司」	指	中糧集團有限公司，為一間於1952年9月在中國成立的國有企業，隸屬於國務院國有資產監督管理委員會管轄，是大悅城控股集團的控股公司，因此亦為本公司的間接控股股東
「公司法」	指	百慕達1981年公司法(經不時修訂)
「本公司」	指	大悅城地產有限公司(於百慕達註冊成立之有限公司)，其普通股於聯交所主板上市(股份代號：207)
「本公司一致行動方」	指	與本公司根據收購守則一致行動或被推定為一致行動的人士，包括：(a)控股股東；(b)董事(連同彼等之近親、相關信託及由彼等任何人士、彼等之近親或相關信託控制之公司)；及(c)中信證券集團成員(惟以獲執行人就收購守則目的而確認為豁免主要交易商或豁免基金經理之身份行事者除外)

「條件」	指	本計劃文件第六部分－說明備忘錄「3.建議之條件」一節所載的建議及計劃實施條件
「控股股東」	指	大悅城控股集團與得茂
「控股股東存續安排」	指	本計劃文件第六部分－說明備忘錄「4.控股股東存續安排」所載本公司與控股股東之間的安排
「可換股優先股」	指	本公司股本中每股面值0.10港元的不可贖回可換股優先股
「法院」	指	百慕達最高法院
「法院聆訊」	指	法院就認許計劃而對呈請進行之聆訊
「法院會議」	指	在法院指示下將於2025年11月17日（星期一）上午11時正（香港時間）假座香港灣仔港灣道1號香港海景萬麗酒店八樓海景廳一召開的計劃股東會議，會上將就計劃（不論有否經修訂）進行投票，或該會議的任何延期或押後
「董事」	指	本公司董事
「無利害關係計劃股份」	指	無利害關係股東持有的計劃股份
「無利害關係股東」	指	除本公司、本公司一致行動人士及於建議中擁有與所有其他股東權益不同之重大權益的股東以外的股東
「生效日期」	指	計劃根據其條款及條件以及公司法生效的日期
「執行人」	指	證監會企業融資部執行董事或其任何獲轉授權力者
「說明備忘錄」	指	本計劃文件第六部分之說明備忘錄
「大悅城控股集團」	指	大悅城控股集團股份有限公司（於中國成立的股份有限公司，其A股於深圳證券交易所上市（股份代號：000031），為明毅之非全資附屬公司）

「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「港元」	指	港元，香港法定貨幣
「香港結算」	指	香港中央結算有限公司
「香港結算代理人」	指	香港結算(代理人)有限公司，為香港中央結算有限公司的全資附屬公司
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「獨立財務顧問」或 「新百利」	指	新百利融資有限公司，一間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)受規管活動的持牌法團，並獲本公司委聘為獨立財務顧問，就(a)建議及計劃及控股股東存續安排的條款是否屬公平合理；及(b)應否於法院會議上投票贊成計劃，向無利害關係股東提供意見
「投資者戶口持有人」	指	獲准以投資者戶口持有人身份參與中央結算系統之人士
「最後交易日」	指	2025年7月17日，即該公告刊發前股份於聯交所買賣的最後一天
「最後實際可行日期」	指	2025年10月21日，即為確定本計劃文件所載若干資料之最後實際可行日期
「上市規則」	指	香港聯合交易所有限公司證券上市規則
「最後截止日期」	指	2026年1月30日，或本公司可能釐定的或(在適用的範圍內)法院可能指示且在所有情況下獲執行人允許的較後日期
「會議記錄日期」	指	2025年11月17日，或其他可能向股東公佈之日期，即釐定計劃股東出席法院會議及於會上投票的權利之記錄日期
「要約期」	指	自該公告日期起至下列日期較後者為止的期間：(i)生效日期；(ii)計劃失效日期；及(iii)刊發有關撤銷計劃之公告當日，或倘較早者，執行人經考慮所有相關情況後釐定為要約期結束之其他日期

「中華人民共和國」	指	中華人民共和國，就本計劃文件而言，其不包括香港、中華人民共和國澳門特別行政區及台灣地區
「建議」	指	按該公告所載及於本計劃文件所載的條款及條件，透過計劃將本公司私有化，以及撤銷股份於聯交所的上市地位
「登記擁有人」	指	名列本公司股東名冊上之股份擁有人(包括但不限於代理人、受託人、存託人或任何其他授權託管人或第三方)
「有關期間」	指	於2025年1月31日開始的期間，即該公告日期前六個月當日起至最後實際可行日期止期間
「人民幣」	指	人民幣，中華人民共和國法定貨幣
「國資委」	指	國務院國有資產監督管理委員會
「計劃」	指	根據公司法第99條建議的協議安排，其中包括購回及註銷所有計劃股份，並受法院可能批准或施加的任何修訂、增補或條件規限
「計劃文件」	指	本公司將向全體股東發出的綜合計劃文件，當中載有(其中包括)有關建議及計劃的進一步詳情
「計劃記錄日期」	指	2025年11月25日或可能向計劃股東公佈之其他日期，即用以釐定計劃股份持有人根據計劃應佔權利之記錄日期
「計劃股份」	指	於計劃記錄日期所有已發行股份，惟不包括由控股股東持有之股份
「計劃股東」	指	計劃股份登記持有人
「證監會」	指	香港證券及期貨事務監察委員會
「證券及期貨條例」	指	證券及期貨條例(香港法例第571章)

「滬港通」	指	香港聯交所、上海證券交易所及中國結算就香港與上海證券市場互通而設立的證券交易及結算互聯互通機制
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.10港元之普通股
「股份購回守則」	指	證監會發佈之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)
「股東」	指	股份登記持有人
「港股通投資者」	指	根據滬港通透過中國結算持有股份的投資者
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「附屬公司」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「收購守則」	指	證監會不時修訂、補充或以其他方式修改的香港公司收購及合併守則
「交易日」	指	聯交所開放進行證券交易業務的日子
「美國」	指	美利堅合眾國
「明毅」	指	明毅有限公司，一間於英屬處女群島註冊成立的有限公司，亦為中糧集團有限公司的全資附屬公司
「百分比」	指	百分比。

本計劃文件內提到的所有時間及日期均指香港日期及時間，惟已另有說明者除外。

除本計劃文件另有指明外，本計劃文件中的人民幣乃按人民幣0.92604元兌1.00港元的匯率換算成港元，惟僅供說明之用。概不表示任何人民幣或港元款額已按或可按上述匯率或任何其他匯率兌換，或根本可以進行兌換。

本計劃文件的英文版本與中文版本如有任何歧異，一律以英文版本為準。

股東應採取之行動

為確定計劃股東有權出席法院會議並於會上投票，本公司將於2025年11月12日（星期三）至2025年11月17日（星期一）（首尾兩天包括在內）期間暫停辦理股份過戶登記手續，而於該期間不會進行股份轉讓。為符合資格在法院會議上投票表決，所有過戶文件連同有關股票，須於2025年11月11日（星期二）下午四時三十分前交回本公司的香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司，地址為香港夏慤道十六號遠東金融中心十七樓。其後購買股份之買家如有意出席法院會議或於會上投票的，需從轉讓人取得代表委任表格。

隨本計劃文件附奉適用於法院會議的**粉紅色**代表委任表格。其後購買股份之買家於法院會議投票的，需從轉讓人取得代表委任表格。

無論閣下能否親身出席法院會議或其任何續會或延會，如果閣下為計劃股東，敬請將隨附之**粉紅色**法院會議代表委任表格填妥和簽署，並盡快將表格送交香港夏慤道十六號遠東金融中心十七樓卓佳證券登記有限公司，即本公司之香港股份過戶登記分處，但無論如何必須在下列日期時間前交回，方為有效：

- 法院會議適用之**粉紅色**代表委任表格必須不遲於2025年11月15日（星期六）上午11時正或法院會議舉行時間前不少於48小時交回；若未按上述方式交回，亦可於法院會議上呈交法院會議主席（但主席可全權酌情決定是否接納）。

填妥及交回法院會議之代表委任表格後，閣下仍可親自出席法院會議並於會上投票。於此情況下，交回代表委任表格將依法被視為已撤銷。

根據上市規則及收購守則之規定，法院會議進行之表決將以投票方式進行。

倘閣下並無委任代表，亦不出席法院會議以及於會上投票，但倘（其中包括）決議案獲所需多數計劃股東、無利害關係股東或股東（視情況而定）通過，則閣下將仍須受法院會議的結果所約束。因此，謹促請閣下親自或委派代表出席法院會議並於會上投票。

本公司將不遲於2025年11月17日（星期一）下午七時正前刊發有關法院會議之結果之公告。倘決議案於法院會議上獲通過，則將根據收購守則及上市規則之規定刊發進一步公告，內容有關（其中包括）法院聆訊結果以及（倘計劃獲認許）計劃記錄日期、生效日期及股份在聯交所撤銷上市地位的日期。

透過信託持有股份之實益擁有人應採取之行動

本公司不會承認任何以信託持有股份之人士。

倘閣下為股份之實益擁有人、以信託持有股份，並以登記擁有人(香港結算代理人除外)之名義登記股份，應聯絡登記擁有人並就閣下實益擁有的股份應如何於法院會議上表決作出指示及／或制定安排。

如閣下為實益擁有人且有意親身出席法院會議並於會上投票：

- (a) 閣下應直接聯繫登記擁有人以與登記擁有人制定適當安排以使閣下可出席法院會議並於會上投票，且就此而言，登記擁有人可委任閣下擔任其受委代表；或
- (b) 將該等以登記擁有人名義登記之股份，部分或全部轉至閣下名下。

閣下應在法院會議之代表委任表格截止遞交前，或(如適用)送達股份過戶文件截至時間前，向登記擁有人給予指示及／或與其進行安排，讓登記擁有人於相關期限前有足夠時間準確填妥代表委任表格或過戶文件後遞交。如果登記擁有人要求實益擁有人在法院會議之代表委任表格截止遞交期限前某特定日期或時間給予指示或安排，實益擁有人應遵從登記擁有人之要求。

登記擁有人委派代表出席法院會議，應按本公司之公司組織章程大綱及經修訂及重列之細則之所有相關條文而進行。

登記擁有人如果委派代表，應填妥並簽署相關之代表委任表格，並在本計劃文件詳述期限前，按本計劃文件詳述之方式交回表格。

將股份存於中央結算系統之實益擁有人應採取之行動

倘 閣下為股份存入中央結算系統及登記在香港結算代理人名下之實益擁有人，則除非 閣下為投資者戶口持有人，否則 閣下必須：

- (a) 聯絡 閣下之經紀、託管商、代名人或其他有關人士（為中央結算系統參與者，或已將該等股份存入中央結算系統參與者），以向該等其他中央結算系統參與者發出表決指示（如 閣下有意於法院會議上投票）。 閣下應在遞交法院會議代表委任表格的最後期限前聯絡 閣下之經紀、託管商、代名人或其他有關人士，讓有關人士有充裕時間向香港結算代理人就 閣下實益擁有之股份在法院會議上如何表決給予指示或與之制定安排；或
- (b) 於會議記錄日期成為股東，並據此有權通過從中央結算系統提取 閣下全部或任何股份及成為該等股份的登記擁有人而出席法院會議並在會上投票表決。就從中央結算系統提取股份及辦理有關登記而言， 閣下將須向中央結算系統支付按每手已提取股份計的提取費、按每張已發行股票計的登記費、按每份過戶文據計的印花稅及 閣下的金融中介機構所收取的任何其他相關費用（如 閣下的股份通過金融中介機構所持有）。為符合資格出席法院會議並在會上表決， 閣下應在遞交過戶文件將股份轉入 閣下名下的最後期限前聯絡 閣下的經紀、託管商、代名人或其他有關人士，以給予有關經紀、託管商、代名人或其他有關人士足夠時間從中央結算系統提取股份及將該等股份登記在 閣下名下。

倘 閣下為港股通投資者， 閣下應自本計劃文件之日期起至香港結算代理人規定的最後投票日之前的一個交易日，隨時通過中國結算的中國結算北京通信系統經結算參與者申報其投票指示。中國結算將收集港股通投資者對法院會議的投票指示，然後代表港股通投資者將該投票指示提交予香港結算代理人。

對於以香港結算代理人名義登記之股份，投資者戶口持有人及中央結算系統其他參與者就該計劃之投票程序，必須符合不時有效之「投資者戶口持有人操作簡介」、「中央結算系統一般規則」及「中央結算系統運作程序規則」之規定。

行使 閣下之投票權

倘 閣下為股東或實益擁有人，則敦請 閣下在法院會議上親自或委派代表行使 閣下的表決權或向有關登記擁有人發出指示作出表決。

倘 閣下為代表一名或多名實益擁有人持有股份的登記擁有人，敬請 閣下告知有關實益擁有人行使其表決權的重要性。

倘 閣下於股份借出計劃中持有任何股份，促請 閣下收回任何借出的已發行股份，以免市場參與者利用借入股份表決。

倘 閣下為股份存入中央結算系統的實益擁有人，敦請 閣下就該等股份於法院會議及／或股東特別大會上的投票方式，立即向 閣下之經紀、託管商、代名人或其他有關人士發出指示或與香港結算代理人制定安排及／或自中央結算系統中提取 閣下的部分或所有股份，並成為該等股份的登記擁有人及於法院會議上（親身或委任代表）行使 閣下的投票權。

只有會議記錄日當天在本公司股東名冊以自身名義登記計劃股份之計劃股東，才可親身或委派代表出席法院會議並於會上投票，並且，法院會議在計算計劃是否已根據公司法第99條獲本公司股東過半數批准時，只有前述之計劃股東會被計算為本公司股東。按照法院指示，香港結算代理人將當作一名計劃股東來計算，可依據該公司就計劃股份而收到之投票指示之過半數指示來投票贊成或反對計劃。計劃取得之贊成票數、指示投贊成票之中央結算系統參與者數目、計劃獲得之反對票數、指示投反對票之中央結算系統參與者數目，此等資料將向法院披露，法院在考慮應否行使酌情權批准計劃時，可能考慮該等資料。實益擁有人如果有意個別單獨表決，或有意在法院會議計算計劃是否根據公司法第99條獲過半數批准時被單獨個別計算，應安排在會議記錄日之前將自己變成所持部分或全部股份之登記擁有人。

倘 閣下為登記擁有人，並代表多名實益擁有人持有股份，應將行使投票權之重要性通知相關實益擁有人，並應告知實益擁有人，如果實益擁有人有意在點算人數時被單獨計為一人時，應考慮將全部或部份股份改以實益擁有人自己之名義登記。

閣下如對應採取之行動有任何疑問，應諮詢 閣下之持牌證券交易商、註冊證券機構、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

法院呈請聆訊

計劃股東(包括計劃股份之實益擁有人，並且該擁有人已向託管人或結算所就其後於法院會議之投票發出指示)有權(但非義務)出席法院關於核准計劃之呈請聆訊，並於會上發言。預期聆訊日期為2025年11月21日(星期五)(百慕達時間)。

海外股東須知

凡向任何非香港居民之計劃股東提出並實施建議，可能須遵守相關司法管轄區之適用法律。計劃股東如非香港居民，應自行了解並遵循所屬司法管轄區之適用規定。海外計劃股東有意就建議採取行動的，有責任就採取之行動而全面遵守相關司法管轄區之法律，包括取得相關司法管轄區在政府、外匯管制或其他方面可能要求之同意，或遵守任何其他必要手續、支付發行稅、轉讓稅或其他稅款。本公司明確拒絕承擔任何人違反此等限制而出現之責任。

計劃股東接納建議的，將被視為該人士向本公司及其顧問(包括中信證券香港及新百利)作出之陳述及保證，表示該計劃股東已經遵守該等法律及監管要求。

在香港以外司法權區居住之計劃股東如對任何司法管轄區、其領土或地區之法規條文、司法機構或監管機構之決定或詮釋之潛在適用情況或後果有疑問，特別是對會否被限制或禁制購買、留存、出售股份或其他方面(視情況而定)有疑問的，應諮詢本身之專業顧問。

敬請海外之計劃股東細閱本計劃文件第六部分說明備忘錄「海外股東」一段，了解進一步資料。

預期時間表僅作說明之用，日期時間均會有變。預期時間表如有任何更改，本公司將另行公告。除另有指明外，所有日期時間均指香港之本地日期及時間。

香港日期及時間
(除非另行說明)

寄發本計劃文件 2025年10月24日(星期五)

遞交股份過戶文件以符合資格出席法院會議

並於會上投票之截止時間 2025年11月11日(星期二)
下午四時三十分

本公司暫停辦理股份過戶登記，
以確定計劃股東有權出席

法院會議並於會上投票(附註2) 2025年11月12日(星期三)至
2025年11月17日(星期一)
(包括首尾兩天)

遞交法院會議適用之**粉紅色**代表

委任表格之截止時間(附註3) 2025年11月15日(星期六)上午11時正
(或在法院會議上直接交予主席)

會議記錄日期 2025年11月17日(星期一)

法院會議(附註4) 2025年11月17日(星期一)
上午11時正

公佈法院會議之結果 2025年11月17日(星期一)
下午七時正之前

預期股份在聯交所之最後買賣時間 2025年11月18日(星期二)
下午四時十分

提交股份過戶文件以符合資格享有計劃之

權利之截止時間 2025年11月21日(星期五)
下午四時三十分

法院聆訊 2025年11月21日(星期五)
(百慕達時間)

本公司暫停辦理股份過戶登記，以確定計劃股東

根據計劃享有之權利(附註5) 2025年11月22日(星期六)起

關於法院聆訊結果、預期生效日、預期撤銷股份

於聯交所上市地位之日期之公告 2025年11月24日(星期一)
上午八時三十分前

計劃記錄日期 2025年11月25日(星期二)

生效日期(附註6) 2025年11月25日(星期二)
(百慕達時間)

關於生效日期、撤銷股份於

聯交所上市地位之公告 2025年11月26日(星期三)
上午八時三十分前

撤銷股份於聯交所之

上市地位之生效時間(附註7) 2025年11月27日(星期四)
下午四時正

根據計劃寄出相關匯款之最遲時間(附註8) 2025年12月4日(星期四)
或之前

附註：

1. 此等日期時間均為最遲之日期時間，以本公司對會議記錄日期或計劃記錄日期(視情況而定)前完成發行相關股份之程序之所需估計時間為基礎。
2. 該段期間，本公司將暫停辦理股份過戶登記手續，以確定計劃股東是否有權出席法院會議並於會上投票。這段暫停過戶期間並非用作確定計劃股東於計劃享有之權利。
3. 股東應將代表委任表格盡快交回香港夏慤道十六號遠東金融中心十七樓卓佳證券登記有限公司，即本公司之香港股份過戶登記分處，但無論如何最遲於上文所述之相應日期及時間交回。關於法院會議適用之**粉紅色**代表委任表格，股東亦可選擇於法院會議上交予法院會議主席(但其有絕對權酌情決定是否接納)。股東填妥並交回法院會議之代表委任表格後，仍可依願親身出席相關會議或其任何續會或延會，並在會上投票，屆時，相關代表委任表格將被視作已依法撤回。
4. 法院會議將於上述指定日期及時間假座香港灣仔港灣道1號香港海景萬麗酒店八樓海景廳一舉行。詳情請參閱本計劃文件附錄六之法院會議通告。
5. 本公司將於該段日期及時間暫停辦理股份過戶登記手續，以確定股東於計劃享有之權利。

6. 計劃將於本計劃文件第六部分說明備忘錄「3.建議之條件」一節之條件全部滿足或豁免(如適用)後生效。
7. 倘建議成為無條件、計劃得以生效的，預期股份將於2025年11月27日(星期四)下午四時正撤銷於聯交所之上市地位。
8. 計劃股東於計劃享有之現金，其支票將於生效日後七個營業日內郵寄至收票人在本公司股東名冊所示之登記地址，郵誤風險由收件人承擔。
9. 倘於法院會議舉行當日上午九時正(香港時間)後，香港出現極端天氣情況，法院會議將根據本公司之組織章程大綱及經修訂及重列之細則延期或押後舉行。屆時，本公司將於聯交所及本公司各自網站刊登公告，知會股東關於法院會議之重訂日期、時間及地點。
10. 倘於寄發計劃註銷價之付款支票之最遲日期當天：(a)中午十二時正前，香港出現惡劣天氣情況，但警告訊號於中午十二時正或其後取消，該同一營業日仍然為寄發支票之最遲日期；或(b)中午十二時正或其後，香港出現惡劣天氣情況，寄發支票之最遲日期將延至下一個營業日，而該營業日在中午十二時正及／或其後沒有發出任何上述警告(或另一個在中午十二時正或其後沒有惡劣天氣情況之營業日)。

對本計劃文件而言，「惡劣天氣」指香港懸掛八號或以上熱帶氣旋警告訊號，或「極端情況」或黑色暴雨警告生效。預期時間表如因惡劣天氣而有變，本公司將另行公告。

大悅城控股
GRANDJOY

 中糧
COFCO
自然之源 重塑你我

JOY CITY PROPERTY LIMITED
大悅城地產有限公司
(於百慕達註冊成立之有限公司)
(股份代號：207)

執行董事：

姚長林(董事長)

非執行董事：

陳朗

張鴻飛

董保芸

張明睿

吳立鵬

註冊辦事處：

Clarendon House

2 Church Street

Hamilton HM 11

Bermuda

香港主要營業地點：

香港銅鑼灣

告士打道262號

中糧大廈33樓

獨立非執行董事：

劉漢銓，金紫荊星章、太平紳士

林建明

陳帆城

敬啟者：

**(1)根據公司法第99條以計劃安排方式建議
對大悅城地產有限公司進行股份回購
及
(2)建議撤銷大悅城地產有限公司上市地位**

緒言

於2025年7月31日，董事會決議就建議根據公司法第99條以協議安排方式回購本公司股份，向計劃股東提呈建議。計劃將涉及註銷計劃股份，並且作為代價，就每股計劃股份以現金向計劃股東支付註銷價，以及撤銷股份於聯交所的上市地位。

由於所有已發行可換股優先股將受控股股東存續安排所規限，故本公司將不會根據收購守則規則14就尚未行使可換股優先股提出要約。

倘建議獲批准並落實，則根據計劃，所有計劃股份將於生效日期註銷。

本計劃文件旨在向閣下提供有關建議及計劃的進一步資料，並向閣下發出法院會議通告（連同有關代表委任表格）。亦請閣下垂注(i)本計劃文件第五部分所載之獨立財務顧問函件；(ii)本計劃文件第六部分所載之說明備忘錄；及(iii)本計劃文件附錄五所載之計劃之條款。

建議之條款

計劃

在符合或豁免（如適用）條件及計劃生效後，所有計劃股份將被註銷，以換取每股計劃股份0.62港元的註銷價現金。

敬請閣下垂注本計劃文件第六部分－說明備忘錄「2.建議之條款－計劃」一節。

截至最後實際可行日期，本公司並無已宣派但未派付之股息及／或分派及／或其他資本回報，而本公司亦無意於生效日期前或計劃不獲批准之日前、或建議失效之日前（視乎情況而定）宣佈、宣派及／或派付任何股息、分派或其他資本回報。倘若於公告日期後，就股份宣佈、派付任何股息及／或其他分派及／或其他資本回報，則本公司經諮詢執行人後，須將註銷價減去所有該等股息、分派及／或（視乎情況而定）資本回報的金額或價值，在此情況下，本公告、計劃文件或任何其他公告或文件內所提述的註銷價，將被視為經如此削減的註銷價。

本公司不會提高註銷價，亦不保留提高註銷價的權利。股東及潛在投資者應注意，作出本聲明後，本公司將不獲准提高註銷價。

控股股東擁有權益的股份將不構成計劃股份，亦不會被註銷。計劃生效後，本公司股份將分別由大悅城控股集團及得茂擁有約96.13%及3.87%，而股份將會從聯交所除牌。因此，本公司無意繼續遵守上市規則第8.08條所訂之公眾持股量規定。

任何計劃股東該根據計劃有權收取的註銷價將根據計劃之條款悉數結算，不論是否存在任何留置權、抵銷權、反申索或本公司可能或聲稱擁有針對計劃股東的其他類似權利。

股價比較

敬請 閣下垂注本計劃文件第六部分說明備忘錄「2.建議之條款－股價比較」一節。

最高及最低價格

敬請 閣下垂注本計劃文件第六部分說明備忘錄「2.建議之條款－最高及最低價」一節。

建議之條件

建議須待本計劃文件第六部分說明備忘錄「3.建議之條件」所列之條件獲達成或豁免（如適用）後，方告作實。

當該等條件已全部獲達成或獲豁免（如適用）時，計劃將會生效，並對本公司及全體計劃股東具有約束力，而不管計劃股東於法院會議上如何投票或者有否投票。

警告：股東及潛在投資者應當留意，建議須待該等條件獲達成或豁免（如適用）後方可作實，因此，建議未必會實施，而計劃亦未必會生效。股東及潛在投資者買賣本公司證券時，敬請審慎行事。任何人如對自身應該採取之行動有疑問，應諮詢自身之證券經紀、銀行經理、律師或其他專業顧問。

財務資源

本公司已委任中信證券香港擔任其關於建議之獨家財務顧問。

敬請 閣下垂注本計劃文件第六部分說明備忘錄「2.建議之條款－財務資源」一節。

本公司之股權架構

敬請 閣下垂注本計劃文件第六部分說明備忘錄「5.本公司之股權架構」一節。

獨立財務顧問

根據股份購回守則第3.3條，由於概無董事就建議而言將被視為獨立，故本公司無法成立獨立董事委員會，以就(a)建議及計劃及控股股東存續安排的條款是否公平合理；及(b)是否於法院會議上投票贊成計劃向無利害關係股東提供意見及作出推薦建議。

因此，根據收購守則規則2.8，董事會已委任新百利為獨立財務顧問，就建議及計劃向無利害關係股東提供意見。

獨立財務顧問已向無利害關係股東提供意見，其認為建議及計劃的條款就無利害關係股東而言屬公平合理，因此，其建議無利害關係股東投票贊成將於法院會議上提呈以批准及實施建議及計劃的相關決議案。

獨立董事委員會發出之函件全文載於本計劃文件第五部分。

進行建議之理由及裨益

敬請閣下垂注本計劃文件第六部分說明備忘錄「7.進行建議之理由及裨益」一節。

本公司對本集團的意向

本公司有意待該計劃生效後，註銷所有計劃股份，而本公司將根據上市規則第6.15(2)條向聯交所申請撤銷股份於聯交所的上市地位，於2025年11月27日(星期四)下午四時正後立即生效。完成建議不會導致收購守則所定義的本公司控制權變動。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，本公司的意向是讓本集團繼續經營其現有業務，而本公司亦並無任何計劃對下述各方面作出任何重大變動：(a)本集團的現有業務及營運(包括重新調配本集團的任何固定資產)；或(b)繼續聘用本集團的僱員(於日常業務中的聘用除外)。

由於建議涉及建議根據公司法第99條以協議安排方式回購本公司股份，本公司無意倚賴公司條例(香港法例第622章)第705、711至716及718至721條或百慕達任何可比較公司法條文有關強制收購少數股東所持股份之權利。

有關本公司之資料

敬請 閣下垂注本計劃文件第六部分說明備忘錄「9.有關本公司之資料」一節。

控股股東之資料

大悅城控股集團為一間於中華人民共和國註冊成立的公司，其A股於深圳證券交易所上市（股票代碼：000031.SZ）。截至最後實際可行日期，大悅城控股集團由明毅持有49.28%及由中糧集團有限公司持有20%。明毅為中糧集團有限公司的間接全資附屬公司。

得茂為一間於英屬處女群島註冊成立的投資控股公司，亦為中糧集團有限公司的間接全資附屬公司。

中糧集團有限公司為根據中國法律註冊成立的國有企業，隸屬於國務院國有資產監督管理委員會。中糧集團有限公司為大悅城控股集團及得茂的控股公司，因此為本公司的間接控股股東。

建議之財務影響

謹請 閣下垂注本計劃文件第六部分—說明備忘錄「10.建議之財務影響」一節。

本計劃文件附錄二載列本集團於建議完成後之未經審核備考財務資料，闡明建議對本集團每股盈利、每股資產淨值、負債及營運資金（以流動資產淨值表示）之財務影響。

應採取之行動

敬請 閣下垂注本計劃文件第二部分「應採取之行動」一節。

法院會議

按照法院之指示，法院會議將於2025年11月17日（星期一）上午11時正（香港時間）假座香港灣仔港灣道1號香港海景萬麗酒店八樓海景廳一舉行。

閣下如要行使法院會議之投票權，敬請細閱本計劃文件第六部分—說明備忘錄「13.法院會議」一節、本計劃文件第二部份—應採取之行動、本計劃文件附錄六之法院會議通告。

撤銷股份上市地位

計劃生效後，計劃股份將被全數註銷，計劃股份之股票其後不再具有所有權文件或憑證之效力。在計劃生效之前提下，本公司將根據上市規則第6.15(2)條向聯交所申請撤銷本公司股份於聯交所之上市地位，並隨即於2025年11月27日（星期四）下午四時正生效。

關於本公司股份在聯交所之最後買賣日期、計劃之生效日、股份撤銷於聯交所上市地位之生效日等確實日期，本公司將以公告方式通知計劃股東。

倘計劃不獲批准或建議失效

倘計劃不獲批准或建議因其他原因而失效，本公司將會刊發公告，且：

- (a) 概無計劃股份將被註銷，本公司之股權架構亦不會因建議而發生變化，本公司將繼續維持上市規則所規定的足夠公眾持股量；
- (b) 股份於聯交所的上市地位將不會被撤回；及
- (c) 根據收購守則，提出後續要約須受到限制，即本公司及在建議過程中與其一致行動的任何人士（或其後與彼等任何一方一致行動的任何人士）均不得於計劃不獲批准或建議在其他情況下失效當日起計12個月內：(i)宣佈對本公司提出要約或可能提出要約，或(ii)收購本公司之任何投票權（倘與本公司一致行動人士因此將須遵照收購守則規則26承擔提出要約的責任），惟在各情況下獲執行人同意則除外。

登記及付款

敬請 閣下垂注本計劃文件第六部分－說明備忘錄「16.登記及付款」一節。

海外股東

敬請 閣下垂注本計劃文件第六部分－說明備忘錄「17.海外股東」一節。

稅務意見

敬請 閣下垂注本計劃文件第六部分－說明備忘錄「18.稅務意見」一節。

一般資料

董事認為，建議及計劃的條款就無利害關係股東而言屬公平合理。

控股股東所持股份及可換股優先股將不構成計劃股份之一部分，亦不會根據建議予以註銷。相關董事（即姚長林、林建明及陳帆城）所持有的股份將構成計劃股份的一部分，但彼等將不會於法院會議上就計劃投票。姚長林、林建明及陳帆城作為本公司一致行動人士，其亦為計劃股東，已各自向法院承諾受計劃之條款約束，並承諾放棄在法院會議上投票。

除本身為計劃股東之相關本公司一致行動人士以外，在會議記錄日當天之計劃股東全部有權出席法院會議，並在會上就批准計劃而投票，但在判定是否符合說明備忘錄「3.建議之條件」之條件(b)以及是否符合收購守則規則2.10時，只會計算無利害關係之股東之投票。

推薦建議

謹請 閣下注意本計劃文件第五部分所載獨立財務顧問有關建議及計劃的推薦建議。吾等建議 閣下於就建議及計劃採取任何行動前，務請細閱本函件。

其他資料

務請閣下細閱：

- (a) 本計劃文件第五部分所載的獨立財務顧問函件；
- (b) 本計劃文件第六部分所載的說明備忘錄；
- (c) 本計劃文件的附錄（包括本計劃文件附錄五所載的計劃）；
- (d) 本計劃文件附錄六所載的法院會議通告；及
- (e) 本計劃文件隨附之**粉紅色**法院會議代表委任表格。

此 致

列位股東 台照

承董事會命
大悅城地產有限公司
董事長
姚長林

2025年10月24日

以下為獨立財務顧問新百利就建議及本計劃向無利害關係股東發出之意見函件全文，乃為載入本計劃文件而編製。



新百利融資有限公司

新百利融資有限公司

香港

皇后大道中29號

華人行20樓

敬啟者：

**(1)根據公司法第99條以計劃安排方式建議
對大悅城地產有限公司進行股份回購
及
(2)建議撤銷大悅城地產有限公司上市地位**

緒言

吾等謹此提述獲委任就建議（包括本計劃）向無利害關係股東提供諮詢。建議之詳情載於 貴公司日期為二零二五年十月二十四日的計劃文件（「**本計劃文件**」），本函件構成本計劃文件一部分。除非文義另有所指，本函件所用詞彙與本計劃文件中所定義者具有相同涵義。

於二零二五年七月三十一日，董事會議決向計劃股東提出建議，根據公司法第99條，透過計劃安排方式回購 貴公司股份。本計劃將涉及註銷計劃股份，並作為代價，向計劃股東支付每股註銷計劃股份的現金註銷價，以及撤銷股份在聯交所的上市地位。待條件達成或獲豁免（如適用）且本計劃之條件生效後，所有計劃股份將被註銷，以每股計劃股份0.62港元的現金註銷價換取。

根據股份回購守則第3.3條，由於就建議而言，並無董事被視為獨立董事，因此 貴公司無法成立獨立董事委員會，就以下事項向無利害關係股東提供建議及推薦意見：(a) 建議、本計劃及控股股東存續安排的條款是否公平合理；及(b)是否在法院會議上投票贊成本計劃。根據收購守則規則2.8，吾等，新百利融資有限公司，已獲董事會委任為獨立財務顧問，就建議及投票事宜向無利害關係股東提供建議。

吾等與 貴公司、其主要股東或任何與其一致行動或被推定為一致行動人士並無任何關聯，因此，吾等被視為有資格就建議提供獨立意見。於本次委任前的過往兩年內，吾等並無擔任 貴公司、其主要股東或任何與其一致行動或被推定為一致行動人士之財務顧問或代理人。除就本次委任已支付或應支付予吾等之正常專業費用外，並無任何安排使吾等由 貴公司、其主要股東或任何與其一致行動或被推定為一致行動人士收取任何費用或利益。

於形成吾等之意見時，吾等依賴 貴集團董事及管理層提供的資料及事實以及表達之意見，吾等假設該等資料及事實以及意見在所有重大方面均屬真實、準確及完整。吾等已審閱(其中包括)(i) 貴公司截至二零二三年十二月三十一日及二零二四年十二月三十一日止兩個年度各年的年報(「二零二三年年報」)及(「二零二四年年報」)及 貴公司截至二零二五年六月三十日止的中期報告(「二零二五年中期報告」)；(ii)股份於聯交所的交易表現；(iii)該公告；(iv)戴德梁行(「物業估值師」)就 貴集團於二零二五年七月三十一日的物業權益編製的估值報告(「物業估值報告」)；及(v)本計劃文件所載其他資料。吾等已尋求並已獲董事確認，提供予吾等之資料及表達之意見並無遺漏任何重大事實。吾等認為，所收到的資料足以使吾等達成本函件所載之意見及提供吾等之建議及推薦意見。吾等無理由相信任何重大資料被遺漏或隱瞞，亦無理由懷疑所提供資料的真實性或準確性。然而，吾等並未對貴團或其任何關聯方或任何與其一致行動或被推定與其一致行動的任何人士之業務及事務進行任何獨立調查，亦未對所提供的資料進行任何獨立核實。吾等亦假設，本計劃文件所載或提及的所有陳述於作出時及本計劃文件日期均屬真實，且直至法院會議召開時仍將保持真實，並將盡快將任何重大變更告知股東。

吾等並未考慮實施建議對無利害關係股東的稅務及監管影響，因為該等影響取決於彼等各自之情況。尤其是，對於身為海外居民或就證券交易繳納海外稅項或香港稅項的無利害關係股東，應考慮其自身之稅務狀況，倘有任何疑問，應諮詢其專業顧問。

本計劃的主要條款

以下條款摘錄自本計劃文件中的董事會函件(「董事會函件」)及說明備忘錄(「說明備忘錄」)。建議計劃股東完整閱讀本計劃文件及其附錄。

本計劃

於二零二五年七月三十一日，董事會決議根據公司法第99條，透過計劃安排方式向計劃股東提出建議，擬回購 貴公司股份。本計劃將涉及註銷計劃股份，並作為代價，向計劃股東支付每股註銷計劃股份的現金註銷價，以及撤銷股份在聯交所的上市地位。

貴公司不會根據收購守則規則14就尚未行使的可換股優先股提出任何要約，因為所有已發行的可換股優先股均須遵守控股股東存續安排。

在符合或豁免(如適用)條件及本計劃生效後，所有計劃股份將被註銷，以換取每股計劃股份0.62港元的註銷價現金。

於最後實際可行日期，貴公司並無已宣派但未派付之股息及／或分派及／或其他資本回報，而 貴公司亦無意於生效日期前或計劃不獲批准之日前、或建議失去時效之日前(視乎情況而定)宣佈、宣派及／或派付任何股息、分派或其他資本回報。倘若於公告日期後，就股份宣佈、派付任何股息及／或其他分派及／或其他資本回報，則 貴公司經諮詢執行人後，須將註銷價減去所有該等股息、分派及／或(視乎情況而定)資本回報的金額或價值，於此情況下，公告、本計劃文件或任何其他公告或文件內所提述的註銷價，將被視為經如此削減的註銷價。

誠如董事會函件及說明備忘錄所披露，貴公司不會提高註銷價，亦不保留如此做之權利。

控股股東擁有權益的股份將不構成計劃股份，亦不會被註銷。本計劃生效後，貴公司股份將分別由大悅城控股集團及得茂擁有約96.13%及3.87%，而股份將會自聯交所除牌。

於最後實際可行日期，貴公司法定股本為3,000,000,000港元，分為28,904,699,222股股份及1,095,300,778股可換股優先股，貴公司已發行14,231,124,858股股份及1,095,300,778股可換股優先股。除以上所披露者外，貴公司並無其他已發行相關證券(定義見收購守則規則22附註4)。

根據董事會函件及說明備忘錄，註銷價乃經考慮(其中包括)與 貴集團業務相若的香港上市公司之市場估值(市賬率)、貴公司前景、股份於聯交所的交易價格以及較香港近期進行的私有化交易通行價格之定價溢價後釐定。

於相關期間，股份於聯交所所報最高收市價為二零二五年九月十一日及十五日的0.590港元，而股份於聯交所所報最低收市價為二零二五年四月七日的0.196港元。

財務資源確認

假設自最後實際可行日期起至計劃記錄日期(包括該日)止，貴公司已發行股本並無變動，建議將涉及註銷4,729,765,214股計劃股份，以換取每股計劃股份0.62港元的註銷價，而貴公司根據建議須支付的最高現金代價約為2,932,454,433港元。

貴公司擬透過內部資源及貸款融資為根據建議應付的現金代價提供資金。

就建議而言，貴公司之獨家財務顧問中信證券香港信納，貴公司擁有充足財務資源以支付建議項下最高應付現金代價。

建議及本計劃之條件

建議及本計劃僅於下列條件獲達成或獲豁免(如適用)後，方對貴公司及所有計劃股東生效及具約束力：

- (a) 本計劃須於法庭會議上(以投票方式)獲計劃股東以多數票批准，且該等持有人所持有計劃股份之價值須不少於法庭會議上具投票權之計劃股東所持股份總值之四分之三，並須親身或委派代表出席法庭會議並參與表決；
- (b) 計劃須以投票方式獲不少於四分之三票數，且於會議中親身或委派代表投票之無利害關係計劃股份所附票數，須符合下列條件：於會議中親身或委派代表出席並投票之無利害關係股東，以投票方式對批准計劃之決議案投反對票之票數，不得超過所有無利害關係計劃股份所附票數之百分之十；
- (c) 法院批准本計劃(不論是否經修改)，並將法院命令副本送交百慕達公司註冊處註冊；
- (d) 任何司法管轄區的當局均未採取或提起任何行動、法律程序、訴訟、調查或查詢(或頒佈或建議任何法規、規例、要求或命令，且該等法規、規例、要求或命令於該司法管轄區內未持續未決)，而上述任何情況均會導致建議或本計劃失效、無法執行、違法或不可行(或會就建議或本計劃施加任何重大不利條件或責任)；惟不包括對貴公司推進建議或本計劃之法律能力不構成重大不利影響之行動、法律程序、訴訟、調查或查詢；

- (e) 所有適用法律均已獲遵守，且任何司法管轄區的任何主管機關均未就建議或本計劃施加未於適用法律中明文規定，或超出適用法律明文規定之法律、監管或行政要求，此等情況均須持續至生效日期為止；
- (f) 自最後實際可行日期起，貴集團之業務、資產、財務或交易狀況，或其前景或條件（不論屬營運、法律或其他方面）概無發生重大不利變動（該等變動於貴公司及其附屬公司整體或就建議而言屬重大者）；
- (g) 與建議相關之所有批准均已取得（或視情況已完成），且維持完全有效，未經任何修改或變更；
- (h) 貴集團根據任何現有合約責任實施建議及本計劃所需之所有必要同意及豁免，已取得或獲相關方豁免，倘未能取得該等同意或豁免將對貴集團業務構成重大不利影響。

第(a)至(c)段（包括首尾兩段）所載之條件不得豁免。貴公司保留權利，在適用法律、上市規則及收購守則允許之範圍內，就第(d)至(h)段（包括首尾兩段）所載之全部或任何條件，整體或部分、普遍或就任何特定事項予以豁免。

根據收購守則規則30.1附註2，貴公司僅可在以下情況下援引任何或所有條件作為不繼續進行建議的依據：即導致援引該等條件之權利的情形，於建議的背景對貴公司具有重大意義。

上述所有條件均須於最後截止日期或之前達成或獲豁免（如適用），否則建議及本計劃將告失效。

就條件(g)而言，於最後實際可行日期，除上文所載條件(a)至(c)（包括首尾兩項）及聯交所批准撤銷股份於聯交所上市外，貴公司並不知悉建議尚需任何必要的授權、註冊、呈報、裁決、同意、意見、許可及批准。於最後實際可行日期，貴公司並不知悉任何可能導致條件(f)及(h)未能達成的情況。

於最後實際可行日期，上述條件均未獲達成或豁免。

誠如上文所述，儘管本公司保留豁免條件(d)至(h)的權利，惟該等豁免僅可在適用法律、上市規則及收購守則允許之範圍內行使。具體而言，(i)條件(d)至(f)訂明(其中包括)，本公司自最後實際可行日期以來並無受到任何訴訟、法律程序、起訴、調查或查詢，亦無面對任何法律、監管或行政規定，且並無重大不利變動；及(ii)條件(g)及(h)訂明(其中包括)與建議有關之所有批准及必要同意及豁免均已取得或獲豁免。

鑒於(i)引用條件(d)至(f)將顯示影響 貴公司及／或建議之不利情況；及(ii) 貴公司豁免該等條件之能力受適用法律、上市規則及收購守則限制，吾等認為，該等條件之可豁免性質符合無利害關係股東之利益。此靈活性可確保在適用法律、上市規則及收購守則允許之範圍內，即使本公司及／或建議出現不利情況，無利害關係股東仍可保留就建議及該計劃投票及／或參與建議及該計劃之機會。

警告：股東及潛在投資者應當留意，建議須待該等條件獲達成或豁免(如適用)後方可作實，因此，建議未必會實施，而計劃亦未必會生效。股東及潛在投資者買賣 貴公司證券時，敬請審慎行事。任何人士如對自身應該採取之行動有疑問，應諮詢自身之證券經紀、銀行經理、律師或其他專業顧問。

主要考慮因素及理由

就建議提出意見及建議時，吾等已考慮下列主要因素及理由：

1. 貴集團資料

1.1. 貴集團背景資料

貴公司為於百慕達註冊成立之投資控股公司。貴集團主要於中國從事綜合用途綜合體及商業物業之發展、營運、銷售、租賃及管理業務。貴集團於中國及香港發展、持有及營運多個物業項目。

1.2. 貴集團財務資料

(i) 財務表現

以下載列摘錄自二零二四年年報的貴集團截至二零二三年及二零二四年十二月三十一日止兩個年度(分別為「二零二三財年」及「二零二四財年」)以及摘錄自二零二五年中期報告的截至二零二四年及二零二五年六月三十日止六個月(分別為「二零二四年上半年」及「二零二五年上半年」)的綜合財務表現概要。

	二零二三 財年 人民幣千元 (經審核)	二零二四 財年 人民幣千元 (經審核)	二零二四年 上半年 人民幣千元 (未經審核)	二零二五年 上半年 人民幣千元 (未經審核)
收益	13,272,094	19,831,005	8,622,134	8,123,840
— 投資物業租金收入及 相關服務收入	4,359,321	4,176,186	2,090,723	2,037,959
— 持作出售物業銷售	7,705,374	14,544,851	5,975,356	5,480,798
— 酒店營運	969,750	868,805	467,518	466,160
— 產出管理項目	169,489	175,579	72,957	107,211
— 其他服務收入	68,160	65,584	15,580	31,712
銷售及服務成本	(7,630,603)	(14,191,649)	(5,905,391)	(5,326,969)
毛利	5,641,491	5,639,356	2,716,743	2,796,871
其他收入	454,529	366,566	225,251	88,389
其他損益淨額	867,086	140,557	(194,630)	(181,692)
預期信貸虧損模型下的 減值虧損(扣除轉回)	(974,289)	(462,277)	(37,775)	(17,733)
分銷及銷售成本	(861,985)	(1,022,513)	(393,585)	(382,460)
行政開支	(911,327)	(820,648)	(346,477)	(367,651)
投資物業公平值 (虧損)/收益	85,473	(146,840)	(52,356)	4,694
融資成本	(1,558,090)	(1,382,330)	(727,990)	(563,302)
應佔聯營公司溢利/ (虧損)	87,858	13,165	(16,387)	14,301
應佔合營企業溢利/ (虧損)	832,268	218,933	150,063	(7,983)
除所得稅前溢利	3,663,014	2,543,969	1,322,857	1,383,434
所得稅開支	(2,243,388)	(1,760,765)	(564,134)	(711,575)
本年度/期內溢利	1,419,626	783,204	758,723	671,859
貴公司擁有人應佔 本年度/期內溢利/ (虧損)	340,027	(293,824)	142,585	104,657

二零二五年上半年與二零二四年上半年比較

貴集團主要從事物業投資及發展業務，以及酒店營運業務。於二零二五年上半年，逾60%收益來自銷售持作出售物業所得。貴集團總收益由二零二四年上半年的約人民幣8,622.1百萬元減少約5.8%至二零二五年上半年的約人民幣8,123.8百萬元，主要由於期內物業發展收益減少所致。於二零二五年上半年，貴集團物業發展業務收益約為人民幣5,480.8百萬元，較二零二四年上半年約人民幣5,975.4百萬元減少8.3%，乃主要由於二零二五年上半年結算面積較二零二四年同期減少約32%。然而，誠如二零二五年中期報告所披露，二零二五年上半年平均結算單價較二零二四年同期上升約33%。物業發展業務毛利率於二零二五年上半年達18%，較二零二四年同期上升3個百分點。二零二五年上半年投資物業租金收入及相關服務收入總額約為人民幣2,038.0百萬元，較二零二四年同期的約人民幣2,090.7百萬元減少2.5%，主要由於上一年同期計入成都大悅城所致。投資物業業務的毛利率為78%，與前一年同期相比大致保持穩定。購物中心及辦公大樓收入分別佔二零二五年上半年總收益的約88%及9%。根據二零二五年中期報告披露，貴集團主要投資物業的出租率維持相對高位，介乎85%至100%之間。

貴集團毛利由二零二四年上半年的約人民幣2,716.7百萬元增至二零二五年上半年的約人民幣2,796.9百萬元。二零二五年上半年毛利率約為34.4%，較前一年同期上升2.9個百分點，主要由於銷售物業結算的毛利率增長帶動整體毛利率上升。

貴集團稅前溢利由二零二四年上半年的約人民幣1,322.9百萬元增至二零二五年上半年的人民幣1,383.4百萬元，增幅約4.6%。此增長主要源於：(i)融資成本下降；(ii)如上所述毛利增加；及(iii)二零二五年上半年錄得投資物業公平值收益，而二零二四年上半年則錄得投資物業公平值虧損，惟部分被以下因素抵銷：(i)二零二五年上半年應佔合營企業虧損，而二零二四年上半年則應佔合營企業溢利；及(ii)其他收入減少。

於二零二五年上半年，貴集團錄得期內溢利約人民幣671.9百萬元，貴公司擁有人應佔溢利約人民幣104.7百萬元，分別較二零二四年上半年減少約11.4%及26.6%，主要由於合營企業應佔溢利減少所致。

二零二四財年與二零二三財年比較

貴集團之收益由二零二三財年的人民幣13,272.1百萬元增至二零二四財年的人民幣19,831.0百萬元，增幅約49.4%。逾70%收益來自銷售持作出售物業。於二零二四財年，貴集團物業發展業務的經營收益約為人民幣14,544.9百萬元，較二零二三財年的約人民幣7,705.4百萬元增加約88.8%，主要源於華東地區合約銷售額增加。然而，誠如二零二四年年報所披露，物業發展業務於二零二四財年的毛利率為14%，較二零二三財年下降10個百分點。二零二四財年來自投資物業的租金收入及相關服務收入約為人民幣4,176.2百萬元，較二零二三財年的人民幣4,359.3億元減少約4.2%。據二零二四年年報披露，貴集團主要投資物業的出租率維持相對高位，介乎87%至100%之間。

貴集團的毛利由二零二三財年的約人民幣5,641.5百萬元微幅下降至二零二四財年的約人民幣5,639.4百萬元。二零二四財年毛利率約為28.4%，較二零二三財年約42.5%下降14.1個百分點，主要歸因於上述物業發展分部毛利率下降所致。

貴集團稅前溢利由二零二三財年約人民幣3,663.0百萬元減少約30.5%至二零二四財年人民幣2,544.0百萬元。此減少乃主要由於：(i)其他損益淨額減少；(ii)應佔合營企業溢利減少；(iii)投資物業公平值虧損；及(iv)分銷及銷售成本增加；部分被預期信貸虧損模型下減值虧損(扣除撥回)減少及融資成本減少所抵銷。

於二零二四財年，貴集團錄得年度溢利約人民幣783.2百萬元，並錄得貴公司擁有人應佔虧損約人民幣293.8百萬元。誠如二零二四年年報所披露，此主要源於貴集團數項合作物業發展項目之結算及開發週期影響，導致應佔聯營公司及合營企業溢利較二零二三財年減少；貴公司於二零二三財年因出售附屬公司所產生之除稅前收益，而二零二四財年相關收入則較上年同期減少。

(ii) 財務狀況

下表載列 貴集團於二零二三年十二月三十一日、二零二四年十二月三十一日及二零二五年六月三十日的綜合財務狀況選定項目概要，摘錄自二零二四年年報及二零二五年中期報告：

	於 二零二三年 十二月 三十一日 人民幣千元 (經審核)	於 二零二四年 十二月 三十一日 人民幣千元 (經審核)	於 二零二五年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)
資產			
非流動資產			
投資物業	56,949,328	55,645,208	55,885,784
於合營企業權益	6,675,550	6,894,190	6,886,207
於聯營公司權益	1,461,151	3,675,206	3,648,035
物業、廠房及設備	2,893,040	2,765,556	2,779,150
使用權資產	1,465,333	1,450,670	1,428,564
其他	2,214,688	2,021,513	1,131,370
	71,659,090	72,452,343	71,759,110
流動資產			
作銷售用途發展中物業	38,915,341	29,502,092	26,150,697
現金及銀行結餘	19,432,196	19,120,129	16,778,011
持作出售物業	5,152,062	6,654,121	6,957,239
按金、預付款項及 其他應收款項	3,734,972	3,564,157	3,582,521
予聯營公司之貸款	1,752,028	1,554,553	1,560,116
其他	2,973,389	2,377,128	3,282,909
	71,959,988	62,772,180	58,311,493
資產總值	143,619,078	135,224,523	130,070,603
負債			
非流動負債			
銀行借款	18,347,571	25,372,083	25,803,523
遞延稅項負債	7,164,608	7,299,423	7,261,737
來自合營企業之貸款	5,824,800	3,574,800	3,574,800
應負債券	3,264,939	2,198,546	1,199,050
來自第三方貸款	6,924,780	1,200,000	—
來自聯營公司貸款	248,934	1,547,022	1,507,822
其他	1,286,869	947,559	808,617
	43,062,501	42,139,433	40,155,549

	於 二零二三年 十二月 三十一日 人民幣千元 (經審核)	於 二零二四年 十二月 三十一日 人民幣千元 (經審核)	於 二零二五年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)
流動負債			
合約負債	19,447,315	14,484,718	11,746,433
銀行借款	7,202,336	4,465,332	3,722,951
其他應付款項及應計費用	6,676,020	6,463,911	6,285,073
應付賬款	5,437,282	4,309,380	3,749,035
來自第三方貸款	974,020	1,200,000	2,400,000
應付債券	819,614	1,881,164	1,024,371
來自合營企業貸款	—	2,250,000	2,250,000
其他	3,562,662	2,633,309	2,955,574
	44,119,249	37,687,814	34,133,437
負債總額	87,181,750	79,827,247	74,288,986
權益			
貴公司擁有人應佔權益	29,916,364	29,532,495	29,724,493
永久資本工具	5,601,361	5,179,771	5,256,525
非控股權益	20,919,603	20,685,010	20,800,599
權益總額	56,437,328	55,397,276	55,781,617

貴集團於二零二三年及二零二四年十二月三十一日以及二零二五年六月三十日之資產總值分別約為人民幣143,619.1百萬元、人民幣135,224.5百萬元及人民幣130,070.6百萬元。於二零二五年六月三十日，貴集團資產總值主要包括：(i)投資物業約人民幣55,885.8百萬元；(ii)待售發展中物業約人民幣26,150.7百萬元；及(iii)現金及銀行結餘約人民幣16,778.0百萬元。

貴集團於二零二三年十二月三十一日、二零二四年十二月三十一日及二零二五年六月三十日的負債總額分別約為人民幣87,181.8百萬元、人民幣79,827.2百萬元及人民幣74,289.0百萬元。於二零二五年六月三十日，貴集團負債總額主要包括：(i)銀行借款約人民幣29,526.5百萬元；(ii)合約負債約人民幣11,746.4百萬元；(iii)遞延稅項負債約人民幣7,261.6百萬元；及(vi)其他應付款項及應計費用約人民幣6,800.4百萬元。

於二零二三年十二月三十一日、二零二四年十二月三十一日及二零二五年六月三十日，貴集團資產淨值維持相對穩定，分別約為人民幣56,437.3百萬元、人民幣55,397.3百萬元及人民幣55,781.6百萬元。

(iii) 經調整資產淨值

貴集團於二零二五年七月三十一日之物業權益以及貴公司直接或間接擁有30%或以上投票權之關聯公司（惟獲執行人豁免估值者除外）估值，已由貴集團委聘之獨立專業估值師進行。截至二零二五年七月三十一，上述物業權益中貴集團應佔之總市值約為人民幣74,775百萬元。物業估值報告之進一步詳情載於本計劃文件附錄三。茲提述本計劃文件所載「附錄一—本集團之財務資料」中標題為「4.物業權益及經調整資產淨值」之段落。為說明之目的，下文載列貴集團經調整資產淨值之計算，該數值計及物業估值報告所載物業權益估值產生之重估盈餘影響。

人民幣千元

於二零二五年六月三十日，貴公司擁有人應佔未經審核資產淨值	29,724,493
------------------------------	------------

調整項目：

— 於二零二五年七月三十一日對貴集團物業權益進行估值所產生之重估盈餘 (附註i)	1,532,133
— 貴集團應佔重估盈餘之估計遞延稅項 (附註ii)	(383,291)

貴公司擁有人應佔經調整資產淨值	30,873,335
-----------------	------------

經調整資產淨值 (人民幣元) (附註iii)	2.01
------------------------	------

經調整資產淨值 (港元) (附註iv)	2.20
---------------------	------

附註：

- (i) 指於二零二五年七月三十一日 貴集團應佔物業權益市值超出於二零二五年六月三十日 貴集團應佔其相應賬面值之淨差額所產生的重估盈餘淨額。海外物業權益之市值及賬面值按中國人民銀行於二零二五年七月三十一日公佈之匯率換算為人民幣。
- (ii) 指物業權益市值與計算應課稅溢利所用相應稅基之暫時差異的估計遞延稅項。估計遞延稅項乃根據不同國家或地區適用於物業之企業所得稅稅率計算。並無估計中國土地增值稅。
- (iii) 根據於最後可行日期已發行14,231,124,858股普通股及1,095,300,778股可換股優先股計算。
- (iv) 根據中國人民銀行於二零二五年六月三十日公佈之匯率1港元兌人民幣0.912元計算。

2. 中國房地產發展業前景

中國房地產發展市場自二零二零年代初以來持續經歷長期調整。根據國家統計局數據顯示，二零二五年中國房地產發展市場持續面臨挑戰，各項關鍵指標呈現收縮態勢。二零二五年一至六月期間，房地產發展總投資額達人民幣46,658億元，同比（「**同比**」）下降11.2%。其中住宅建築投資人民幣35,770億元，同比下降約10.4%；辦公樓投資人民幣1,792億元，同比下降約16.8%；商業樓宇投資人民幣3,294億元，同比下降約8.4%。此外，關鍵建設指標亦顯示放緩跡象，房地產發展企業在建樓面面積於二零二五年上半年達63.3321億平方米，同比下降約9.1%。

誠如上文「1.2 貴集團財務資料」一節所述，儘管 貴集團於二零二四財年因銷售持作出售物業而錄得顯著增長，但 貴集團毛利維持穩定，物業發展分部的毛利率則下降14.1個百分點。此外， 貴集團錄得歸屬於 貴集團擁有人之虧損約人民幣293.8百萬元。吾等認為， 貴集團未來業務發展及前景仍受宏觀經濟環境及相關因素影響，包括但不限於：(i)如上所述，房地產發展市場持續低迷，庫存壓力及開發商活動減少；及(ii)中國經濟前景受持續區域地緣政治及貿易衝突影響，衝擊整體商業氛圍。因此，吾等認為，建議為無利害關係股東提供機會，以高於近期市價的溢價退出，並避免行業前景及中國房地產市場未來波動之風險。

3. 建議之理由及裨益

誠如說明備忘錄「建議之理由及裨益」一節所述，建議之理由及裨益如下：

3.1 作為私人公司，貴公司可靈活地作出長期策略性決策

由於貴公司受A股上市公司股東（即大悅城控股集團）控制，現行架構使公司管治複雜化並阻礙決策效率。建議旨在精簡貴公司管治架構、企業結構及股權關係，從而提升管理效能。待計劃生效後，貴公司將向聯交所申請撤銷股份於聯交所上市地位。屆時業務策略、重大投資及資本運作將無須再依循上市規則於股東大會取得董事會及／或股東批准，此舉可縮短決策週期、提升營運效率並降低相關成本。

3.2 貴公司作為上市平台的股權融資能力及優勢有限

過去數年間，貴公司股價持續低於每股資產淨值，整體流動性亦處於低位。截至最後交易日（包括該日）止，股份於過去1年、2年、3年、4年及5年期間的平均每日成交量分別約為11,337,835股、7,909,905股、6,571,201股、6,214,278股及6,421,102股，分別僅佔於最後交易日已發行股份總數的約0.080%、0.056%、0.046%、0.044%及0.045%，以及分別僅佔於最後交易日眾持股量的約0.240%、0.167%、0.139%、0.131%及0.136%，限制貴公司從資本市場籌集資金之能力。鑒於市場環境充滿挑戰且複雜，貴公司的上市地位難以提供充足的境外融資支持，且於可預見的未來不太可能出現重大改善。

3.3 建議為計劃股東提供機會，使其得以按溢價變現其於貴公司的投資

鑒於現行市場環境及香港房地產行業面臨之挑戰，建議的註銷價已較股份市價設定較吸引之溢價，使計劃股東得以按較股份現行市價更為吸引的溢價變現其於貴公司之投資。每股計劃股份0.62港元的註銷價(i)較股份於最後交易日收市價每股0.370港元溢價67.57%；(ii)較截至最後交易日（包括當日）聯交所所報最後連續10個及30個交易日之平均收市價（約每股0.344港元及0.270港元）溢價80.49%及129.66%；及(iii)較股份於最後實際可行日期在聯交所所報之收市價每股0.560港元溢價10.71%。

吾等亦注意到，註銷價每股計劃股份0.62港元亦分別較(i)於二零二五年六月三十日 貴公司股東應佔每股股份及每股可換股優先股未經審核綜合資產淨值約2.465港元及於二零二五年六月三十日每股股份及每股可換股優先股之經調整資產淨值約2.546港元折讓約74.84%及75.64%。詳細分析已載於下文「6.股份市價較每股及可換股優先股資產淨值之過往折讓」及「8.私有化先例」兩節。

3.4 鑒於股份交易流動性偏低，建議為計劃股東提供退出機會

鑒於股份交易流動性有限，投資者難以在有利價格執行大量場內出售，可能因股份缺乏流動性導致退出價值折讓。建議為計劃股東提供具吸引力之退出機會，無須承受流動性折讓之苦。

4. 貴公司對 貴集團之意向

誠如董事會函件所述，於最後實際可行日期， 貴公司的意向是讓 貴集團繼續經營其現有業務，而 貴公司亦並無任何計劃對下述各方面作出任何重大變動：(a) 貴集團的現有業務及營運；或(b)繼續聘用 貴集團僱員（於 貴集團日常業務中除外）。

5. 股份價格表現及交易流動性之分析

5.1 股份過往價格表現

下圖載列股份於二零二三年九月四日至最後實際可行日期期間（「回顧期間」）的收市價。 貴公司於回顧期間就若干公司事件所作出的公告已予註明。吾等認為回顧期間涵蓋超過24個月，屬合理且具代表性，因該期間足以提供股份近期市場表現之概覽，以供本分析之用，此反映現行市場情緒，可對股份收市價與計劃股份註銷價作合理比較。



資料來源：聯交所網站及彭博

於二零二三年九月四日至最後交易日期間（包括首尾兩日，「公告前期間」），股份收市價介乎每股0.183港元至0.380港元，平均約為每股0.224港元。

於二零二三年九月四日至二零二三年十二月期間的回顧期間開始時，股份收市價呈溫和下跌趨勢，由回顧期間年九月七日及十一日的每股高位0.267港元，跌至二零二三年十二月二十一日及二十七日的每股低位0.195港元。於此期間，貴公司曾於二零二三年九月二十七日刊發有關出售持有上海物業之目標公司的非常重大出售事項公告，並於二零二三年十二月十一日刊發有關貴公司執行董事兼總經理辭任及委任之公告，惟對股份價格並無重大影響。

股份收市價於二零二四年一月及二月初維持相對穩定，其後於二零二四年二月下旬略為回升，並於二零二四年二月二十日及二十三日錄得0.247港元。股份價格於二零二四年二月後再度轉為下跌趨勢。二零二四年三月二十八日(收市後)，貴公司公佈二零二三財年業績公告，董事會建議派發末期股息每股0.72港仙及特別股息每股0.72港仙。然而，股價自二零二四年三月二十八日每股0.233港元下跌3.86%，至二零二四年四月二日跌至每股0.224港元。四月下旬的顯著上漲趨勢推動股價於二零二四年五月十七日收市時觸及0.257港元高點。於二零二四年五月二十四日(收市後)，貴公司建議分拆消費基礎設施REIT並於深圳證券交易所單獨上市事宜發佈重大交易及視為出售公告。股價於二零二四年五月二十七日上漲約2.49%，收市報每股0.247港元。此後，自二零二四年六月至九月中旬，股價收市價重拾跌勢。於二零二四年八月二十九日(收市後)，貴公司公佈二零二四年上半年中期業績公告，對股價並無重大影響。股份收市價於二零二四年九月十一日進一步下跌至0.183港元，創下回顧期間歷史新低。此後，股份收市價大幅飆升，至二零二四年九月底已升至0.236港元。於二零二四年九月三十日(交易時段後)，貴公司就中長期票據於中國銀行間市場交易商協會註冊獲批事宜刊發內幕消息公告。股份收市價由二零二四年九月三十日的每股0.236港元大幅上升約25.00%，至二零二四年十月二日的每股0.295港元。股份收市價於二零二四年十月三十一日逐步回落至每股0.240港元，突顯市場對負債壓力下的地產發展行業流動性問題之紓緩。於二零二四年十一月六日(收市後)，貴公司就於中國發行中期票據刊發內幕消息公告，股份收市價於翌日交易日上升約2.98%。

自二零二四年十一月至二零二五年三月期間，股份收市價於每股0.201港元至每股0.242港元之間波動。於二零二五年三月二十七日（交易時段後），貴公司刊發二零二四財年業績公告。股份收市價由二零二五年三月二十七日的每股0.237港元下跌約2.11%，至二零二五年三月二十八日的每股0.232港元。二零二五年四月至二零二五年六月期間，股價波動範圍介乎每股0.196港元至每股0.244港元之間。七月上旬起股價強勁反彈，由二零二五年七月三日每股0.247港元升至二零二五年七月十六日每股0.380港元，並於最後交易日收報每股0.370港元，與七月份恆生指數之上升趨勢相一致。同時經審閱貴公司公告後，吾等認為，並無任何公告可能直接導致股價波動。

股份交易已於二零二五年七月十八日至二零二五年七月三十一日暫停，以待公告發佈。於二零二五年七月三十一日收市後刊發該公告及於二零二五年八月一日恢復買賣後，股份收市價於二零二五年八月一日上升至每股0.540港元，升幅約45.95%。此後，股份收市價於每股0.520港元至每股0.590港元之間波動，平均約為每股0.560港元。於最後實際可行日期，股份收市價為每股0.560港元，吾等認為，該價格主要取決於每股計劃股份的註銷價0.62港元。該註銷價高於股份於整個回顧期間的收市價。

每股計劃股份0.62港元的現金註銷價：

- (i) 較股份於最後實際可行日期在聯交所所報之收市價每股0.560港元溢價約10.71%；
- (ii) 較股份於最後交易日在聯交所所報之收市價每股0.370港元溢價約67.57%；
- (iii) 較股份於截至最後交易日止5個交易日（包括最後交易日在內）在聯交所所報之平均收市價每股0.367港元溢價約68.94%；
- (iv) 較股份於最後交易日前10個交易日（包括最後交易日在內）在聯交所所報之平均收市價每股0.344港元溢價約80.49%；
- (v) 較股份於最後交易日前30個交易日（包括最後交易日在內）在聯交所所報之平均收市價每股0.270港元溢價約129.66%；

- (vi) 較股份於最後交易日前60個交易日(包括最後交易日在內)在聯交所所報之平均收市價每股0.240港元溢價約158.62%；
- (vii) 較股份於最後交易日前120個交易日(包括最後交易日在內)在聯交所所報之平均收市價每股0.228港元溢價約172.25%；
- (viii) 較 貴公司股東應佔經審核綜合資產淨值每股及可換股優先股(按於二零二四年十二月三十一日股份及可換股優先股總數計算)約2.081港元(按匯率1.0港元兌人民幣0.92604元計算)折讓約70.20%；
- (ix) 較 貴公司股東應佔未經審核綜合資產淨值每股及可換股優先股(按於二零二五年六月三十日股份及可換股優先股總數計算)約2.127港元(按匯率1.0港元兌人民幣0.91195元計算)折讓約70.85%；及
- (x) 較每股及可換股優先股之經調整資產淨值約2.20港元(按匯率1.0港元兌人民幣0.912元計算)折讓約71.82%。

按以上基準，每股計劃股份註銷價0.62港元，較最後交易日前各期間的收市價溢價約67.57%至172.25%。

於最後實際可行日期，股份收市價為每股0.560港元，較每股計劃股份註銷價0.62港元折讓約9.68%。無利害關係股東應注意，倘計劃未獲批准，股份價格未必能維持於現水平。

5.2 股份之交易流動性

下表載列於回顧期間內，股份之平均每日成交量、平均每日成交量佔 貴公司已發行股份總數之百分比及平均每日成交量佔 貴公司公眾持股量之百分比：

	股份之 平均每日成交量	平均每日成交量佔 已發行股份總數之 概約百分比 (附註1)	平均每日成交量 佔 貴公司公眾持 股量之概約百分比 (附註2)
二零二三年			
九月	5,588,526	0.04%	0.12%
十月	2,459,700	0.02%	0.05%
十一月	1,387,182	0.01%	0.03%
十二月	4,443,724	0.03%	0.09%
二零二四年			
一月	2,902,295	0.02%	0.06%
二月	4,545,895	0.03%	0.10%
三月	3,560,100	0.03%	0.08%
四月	4,926,793	0.03%	0.10%
五月	13,572,952	0.10%	0.29%
六月	3,099,263	0.02%	0.07%
七月	3,246,818	0.02%	0.07%
八月	2,223,818	0.02%	0.05%
九月	7,278,919	0.05%	0.15%
十月	26,765,231	0.19%	0.57%
十一月	5,711,524	0.04%	0.12%
十二月	8,516,493	0.06%	0.18%
二零二五年			
一月	4,156,316	0.03%	0.09%
二月	12,343,564	0.09%	0.26%
三月	11,843,436	0.08%	0.25%
四月	5,829,105	0.04%	0.12%
五月	5,578,000	0.04%	0.12%
六月	9,701,810	0.07%	0.21%
七月			
(截至最後交易日)	58,246,333	0.41%	1.23%
公告前期間平均值			
(附註3)	8,176,329	0.06%	0.17%

股份之 平均每日成交量	平均每日成交量佔 已發行股份總數之 概約百分比 (附註1)	平均每日成交量 佔 貴公司公眾持 股量之概約百分比 (附註2)
自二零二五年 八月一日起至最後 實際可行日期止 (「公告後期間」) (附註4)	43,624,385 0.31%	0.92%

資料來源：彭博及聯交所網站

附註：

1. 計算方法乃根據該月股份之平均每日成交量，除以相關月月底或最後交易日或最後實際可行日期（視情況而定）的已發行股份總數。
2. 公眾持股總數乃根據每月月底、最後交易日或最後實際可行日期（視情況而定）的已發行股份總數計算，並扣除 貴公司控股股東所持股份。
3. 計算方法為每日平均成交量佔已發行股份總數及佔本公司公眾持股量的百分比。
4. 於二零二五年八月一日，即緊隨公告刊發後首個交易日。

由上表所示股份平均每日成交量佔已發行股份總數及公眾持股量百分比之情況可見，除二零二五年七月及公告後期間外，股份平均每日成交量普遍偏低。在公告前期間，股份的平均每日成交量為8,176,329股，佔本公司已發行股份總數約0.04%，佔公眾持有的已發行股份總數約0.03%。然而，該公告的刊發被發現已提升交易活動，於公告後期間（即自二零二五年八月一日（緊隨公告刊載後首個交易日）起至最後實際可行日期止），股份的平均每日成交量增加至43,624,385股股份（佔已發行股份總數約0.31%，佔公眾持股總數約0.92%）。股份平均每日成交量雖有所增加，但仍相對稀薄。計劃股東應注意，倘計劃未能落實，公告刊載後股份流動性之改善可能難以持續。

鑒於股份過往成交量偏低，難以確定計劃股東能否在公開市場出售大量股份而不致對股價造成負面影響。因此，本計劃為計劃股東（尤其是持有大量計劃股份者）提供良機，使其可按註銷價悉數出售所持股份。

基於上述因素，以及上文「3.建議之理由及裨益」一節所載建議的理由及裨益，吾等同意，建議為計劃股東提供機會，使其能以高於現行市價之溢價獲得其計劃股份之註銷價。

6. 股份市價較每股及可換股優先股資產淨值之過往折讓

吾等注意到，每股計劃股份之註銷價0.62港元較於二零二四年十二月三十一日經審核每股及可換股優先股之資產淨值約2.081港元、於二零二五年六月三十日每股及可換股優先股之未經審核資產淨值約2.127港元及每股及可換股優先股之經調整資產淨值約2.20港元分別折讓約70.20%、70.85%及71.82%。吾等已比較回顧期間內，股份平均收市價與貴集團歸屬於權益擁有人的每股及可換股優先股綜合資產淨值之折讓，詳列於下表。

期間	每股及可換股 優先股之 已公佈綜合 資產淨值 (港元) (附註1)	每股收市價		平均 港元	每股及可換股優先股之資產淨值折讓		
		最高 港元	最低 港元		最高 概約百分比	最低 概約百分比	平均 概約百分比
二零二三年 九月四日至 二零二四年三月 二十八日	2.149	0.267	0.195	0.230	87.57%	90.93%	89.31%
二零二四年 四月二日 ⁽²⁾ 至 二零二四年八月 二十九日	2.108	0.257	0.191	0.217	87.81%	90.94%	89.70%
二零二四年 八月三十日 ⁽²⁾ 至 二零二五年三月 二十七日	2.124	0.295	0.183	0.217	86.11%	91.38%	89.80%
二零二五年三月 二十八日 ⁽²⁾ 至 二零二五年七月 十七日(即最後 交易日)	2.081	0.380	0.196	0.234	81.74%	90.58%	88.75%
二零二五年八月 一日 ⁽²⁾ 至 二零二五年八月 二十八日	2.081	0.570	0.520	0.546	72.61%	75.01%	73.78%
二零二五年八月 二十九日 ⁽²⁾ 至 最後實際可行 日期	2.094	0.590	0.540	0.569	71.83%	74.22%	72.85%
簡單平均值							84.03%

附註：

1. 所公佈之每股股份及可換股優先股之綜合資產淨值，乃根據 貴公司於當時最新年度或中期業績公告所公佈之歸屬於權益擁有人及永久資本工具之綜合資產淨值計算，並除以相關期間內已發行股份及可換股優先股之平均值。
2. 緊隨 貴公司刊發年度或中期業績公告後的首個交易日。
3. 緊隨 貴公司刊發公告後的首個交易日。

根據上述分析，吾等注意到，自二零二三年九月四日起（即截至最後實際可行日期前約24個月期間），上述各期間股份的平均收市價均較當時每股股份及可換股優先股的資產淨值有所折讓（「**平均折讓率**」）。如上所示，平均折讓率介乎約72.85%至約89.80%之間，平均值約為84.03%。於回顧期間，股份持續以大幅低於每股及可換股優先股資產淨值之價格進行交易。註銷價較於二零二四年十二月三十一日每股及可換股優先股之經審核資產淨值約2.081港元、於二零二五年六月三十日每股及可換股優先股之未經審核資產淨值約2.127港元及每股及可換股優先股之經調整資產淨值約2.20港元分別折讓約70.20%、70.85%及71.82%，低於股份於整個回顧期間之過往市價較每股及可換股優先股資產淨值之平均折讓率。

物業估值及經調整資產淨值

於評估建議時，吾等亦已審閱基於二零二五年中期報告的經調整資產淨值，以及相關調整項目，包括物業重估（「**物業估值**」）產生的重估盈餘及相關估計遞延稅項。

(i) 物業估值背景

貴集團主要於中國從事綜合用途綜合體及商業物業之開發、營運、銷售、租賃及管理。貴公司委聘物業估值師，以釐定 貴集團物業權益（「**物業**」）於二零二五年七月三十一日（「**物業估值日期**」）之估值。物業估值師於物業估值日期評估的物業估值約為人民幣74,775百萬元。物業估值詳情載於本計劃文件附錄三所載之物業估值報告。該物業估值乃根據香港測量師學會之準則編製，並符合上市規則第5章及實務守則第12號以及收購守則規則11之規定。

(ii) 物業估值師的工作範圍及資格

吾等已審閱 貴公司與物業估值師之間的委聘函、物業估值報告及物業估值師的相關估值工作過程，並曾與物業估值師之相關人員進行面談，特別關注以下事項：(i)物業估值師與 貴公司訂立的委聘條款；(ii)物業估值師於編製物業估值報告方面的資格與經驗；及(iii)物業估值師於執行物業估值時採取的步驟及盡職審查措施。

經審閱 貴公司與物業估值師簽訂之委聘函，吾等信納雙方之委聘條款符合物業估值師所須提供之意見要求。物業估值師已確認其獨立於 貴公司或任何與 貴公司或其任何一致行動人士或推定一致行動之人士。吾等進一步理解，該物業估值師具備執行物業估值所需之相關專業資格認證，而負責物業估值之人員於大中華地區及多個海外國家擁有逾三十年專業物業估值及諮詢服務經驗。吾等留意到，物業估值師主要透過實地勘察、查詢及進行其自行專有研究來履行盡職審查，並依賴其自行研究獲取的公開資料以及 貴公司管理層提供的財務資料。

(iii) 物業估值方法

吾等已審閱物業估值報告，並與物業估值師討論其所採用的估值方法、基準及假設，以及為得出各類物業權益估值而作出的調整。

收益資本化法

吾等留意到，物業估值師採用收益資本化法對以下物業進行估值：(i)第一類、第三類(A)及第七類物業，即 貴集團於中國及香港持有作自用及投資用途的已落成物業；及(ii)第六類物業，即 貴集團於中國的使用權資產。收益資本化法乃基於將現有租約所產生的租金收入資本化，並適當計及各物業的復歸潛力。就使用權資產而言，租金收入來自租賃期內的現有租約。據物業估值師解釋，由於該等物業大部分透過租賃安排產生租金收入，且此類租金可資比較數據較易取得，故未採用市場比較法。物業估值師認為，且吾等亦同意，收益資本化法（此法亦常應用於投資物業估值）乃評估此類物業價值

的最佳方法。於應用收益資本化法時，物業估值師主要參考標的物業內的銷售或租賃案例，以及其他相關可資比較物業的銷售或租金證據，該等物業屬類似用途類型，並進行適當調整，包括但不限於位置、交通便利性、樓齡、品質、維護標準、面積、時間、佈局及其他相關因素。吾等理解該等考慮因素為業界常規做法，並認為其屬合理。

誠如估值報告所披露，採用收益資本化法進行物業估值時所採用的資本化率，乃基於物業估值師對經適當調整後同類用途物業收益率之分析而釐定。經討論後，吾等理解該等資本化率乃參考市場對類似用途物業的普遍預期收益率而估算，該等收益率隱含反映物業的類型與質素、未來租金增長潛力、資本增值及相關風險因素的預期。

市場比較法

吾等注意到，估值師在對第三類(B)及第五類物業(A)(該等物業分別為在中國持作未來發展以作投資之物業以及在中國持作出售之發展中物業)進行估值時採用市場比較法，並假設該等物業已獲得相關政府部門的所有同意、批准及許可，且未附加任何苛刻條件或出現任何延誤。吾等已討論並了解，物業估值師已採用市場比較法評估該等物業的開發價值，如同其已竣工一樣，並已考慮已發生的建設成本以及完成開發將要發生的成本，以反映竣工開發項目的品質。於採用市場比較法時，物業估值師參考相關市場上可資比較的銷售交易，並考慮發展中物業的初步建造成本。

第四類物業為在中國已竣工待售之物業，物業估值師在對該等物業進行估值時採用市場比較法，並假設該等物業均按其現狀出售。於採用市場比較法時，物業估值師參考相關市場中可資比較的銷售交易，並考慮標的物業與可資比較物業之間的適當調整。

吾等了解，對上述物業使用市場比較法被認為符合市場慣例，且於本個案中屬恰當，主要乃由於存在公開可得的可資比較銷售交易及資料，吾等認為屬恰當。

折讓現金流量(「折讓現金流量」)法

對於第二類物業(指於中國境內持有用於營運的完工物業)，物業估值師已採用折讓現金流量法估值。折讓現金流量法乃指將物業在特定預測期內扣除營運相關及物業相關資本稅後的未來淨現金流量(即營業淨收入)，以及此後預計應收的營業淨收入(按適當的終值資本化率資本化，直至相應未到期土地使用期結束)折讓為其現值，折讓率應反映第三方投資者對此類投資回報率的回報。折讓現金流量法所採用的折讓率反映第三方投資者對類似用途投資所要求的回報率。由於第二類物業為持有用於運營，且折讓現金流量法反映其對類似用途投資的價值，因此吾等認為，採用折讓現金流量法屬恰當。

吾等已與物業估值師討論，並留意到該等物業的10年現金流量預測乃參考當前及預期的市場狀況編製。物業估值師採用的折讓率乃綜合考慮未來現金流固有風險、通貨膨脹、收入增長、吾等對類似物業投資者預期回報的理解以及類似物業估值中使用的折讓率水準後釐定。用於評估終值的終值資本化率由物業估值師參考以下因素釐定：(i)物業估值師對已知類似用途物業銷售交易的分析；或(ii)若無法獲得類似用途物業的交易數據，則參考物業估值師先前採用的折讓率、其對10年預測期內收入變化的預測以及該物業剩餘土地使用期限。物業估值師已確認，所採用的折讓率及終值資本化率符合市場規範。

無商業價值

誠如估值報告所述，物業估值師未將中國境內的民防停車位評估為商業價值，因為該等停車位於戰時免費供公眾使用，且貴集團對此類物業不享有完全權利。因此，市場價值不適用。吾等從物業估值師處了解到，該做法符合市場規範，且適用於貴集團無所有權的物業。因此，吾等認為，該做法屬審慎合理。

結論

綜合考慮以上因素，吾等認為，物業估值師針對上述各類物業所採用的估值方法、基準及假設均屬恰當，且符合市場慣例。

(iv) 經調整資產淨值

誠如上文「1.2 貴集團財務資料－(iii)經調整資產淨值」一節所述，每股及可換股優先股經調整資產淨值為人民幣2.01元（相當於約2.20港元）。註銷價0.62港元較每股及可換股優先股經調整資產淨值折讓約71.82%。較於二零二四年十二月三十一日 貴公司股東應佔每股及可換股優先股每股經審核綜合資產淨值約2.081港元折讓70.20%，以及於二零二五年六月三十日本公司股東應佔每股及可換股優先股每股未經審核綜合資產淨值約2.127港元折讓70.85%，差額並不重大。因此，吾等認為，對貴集團該等物業的以及 貴公司直接或間接擁有30%或以上投票權之關聯公司（惟獲執行人豁免估值者除外）重估對吾等的評估並無重大影響。

7. 可資比較公司

誠如上文「1.2. 貴集團背景資料」一節所述， 貴集團主要在中國從事綜合體及商業物業之開發、營運、銷售、租賃及管理。吾等對在聯交所主板上市的公司進行研究，該等公司(i)主要在中國從事房地產開發，且其最近一個財政年度至少70%收益來自該分部；及(ii)權益擁有人（不包括永久工具，如有）應佔資產淨值約為人民幣150億元至人民幣700億元。根據上述標準，吾等已識別15間公司，該清單乃根據我們於聯交所網站及彭博的研究而得出的詳盡名單。

於評估註銷價之公平性及合理性時，吾等對市賬率（「**市賬率**」）予以全面分析。市賬率乃評估房地產行業原生資產密集型公司的常用參數。具體而言，分析範圍包括將 貴公司根據註銷價得出的隱含市賬率與從事類似業務且規模相當的聯交所上市公司（「**可資比較公司**」）的市賬率予以比較。由於 貴公司於最近一個財政年度錄得 貴公司擁有人應佔虧損，故吾等並未採用另一常用參數「市盈率」。

下表列示可資比較公司之詳細資料：

股份代號	公司名稱	市值 百萬港元 (附註2)	市賬率 倍 (附註3)
1908	建發國際投資集團有限公司	34,417.3	1.25 (附註4)
3900	綠城中國控股有限公司	25,065.8	0.64
817	中國金茂控股集團有限公司	19,313.5	0.47
123	越透地產股份有限公司	18,597.3	0.31
1918	融創中國控股有限公司	17,893.0	0.41
1030	新城發展控股有限公司	17,664.4	0.35
604	深圳控股有限公司	8,008.9	0.23
81	中國海外宏洋集團有限公司	6,905.2	0.20
173	嘉華國際集團有限公司	6,841.4	0.08
119	保利置業集團有限公司	5,922.8	0.11
3380	龍光集團有限公司	5,344.3	0.28
535	金地商置集團有限公司	4,734.9	0.25
95	綠景(中國)地產投資有限公司	2,423.1	0.12
1238	寶龍地產控股有限公司	1,490.5	0.04
846	明發集團(國際)有限公司	968.9	0.06
		最低	0.04
		最高	1.25
		平均值	0.32
		中位數	0.25
		排除離群值：(附註4)	
		最低	0.04
		最高	0.64
		平均值	0.25
		中位數	0.24
207	貴公司 (附註1)	9,502.4	0.29

資料來源：聯交所網站及可資比較公司各自已公佈之財務報告。

附註：

- (1) 本公司市值及市賬率乃根據註銷價及經調整資產淨值所代表的隱含市值(按公告日期的股份及可換股優先股總數計算)。
- (2) 可資比較公司之市值乃按公告日期其各自之股價及已發行股份(包括普通股、A股及優先股(如有))計算。

- (3) 可資比較公司的市賬率乃根據各自公司的市值除以其權益擁有人(不包括永久工具, 如有)應佔資產淨值(該資產淨值乃參考公告日期其最新公佈之財務業績)計算。
- (4) 根據平均值及標準偏差離群值識別法, 建發國際投資集團有限公司(1908.HK)之市賬率與所有可資比較公司之平均市賬率相差超過兩個標準偏差, 故被視為離群值。

誠如上表所示, 註銷價隱含的 貴公司市賬率約為0.29倍, 介乎可資比較公司約0.04倍至1.25倍的市賬率範圍內。排除市賬率為1.25倍的建發國際投資集團有限公司(其被視為離群值), 可資比較公司的平均市賬率為0.25倍。 貴公司的隱含市賬率高於可資比較公司市賬率的平均值(不包括離群值)及約0.25倍的中位數。

與可資比較公司相比, 註銷價隱含的市賬率(鑒於 貴集團的主要業務, 此參數最為相關)為0.29倍, 高於可資比較公司市賬率的平均值(不包括離群值)及中位數表明, 從投資 貴集團所屬產業的角度來看, 註銷價對無利害關係股東而言屬公平合理的退出方式。其亦使股東有機會以高於 貴公司當前市價的溢價以及與市場一致的估值獲得其股份的註銷價。基於上述分析, 吾等認為, 與可資比較公司相比, 註銷價屬公平合理。

8. 私有化先例

我們將建議與自二零二三年七月一日起直至本公告日首次公佈的於聯交所主板上市之公司私有化建議進行比較, 該等建議已獲得無利害關係股東批准或達到規定的接納水平, 且涉及現金代價(不包括現金及股份的合併代價)(「**私有化先例**」)。基於該等標準, 吾等已識別28個私有化先例, 該等先例詳盡無遺, 並公平反映與建議可資比較之交易。鑒於回顧期間涵蓋緊接該公告日期前約兩年期間, 且已識別足夠數量的私有化先例, 吾等認為, 該回顧期間已足夠、公平及具代表性, 可讓吾等對近期聯交所上市公司私有化建議的定價作有意義的概覽。

下表列示本次私有化建議註銷代價較各自最後交易日、最後5、10、30、60、90及180個交易日平均股價及最後每股資產淨值／經調整每股資產淨值的溢價／折讓情況：

要約／註銷價較收市價／平均股價的溢價或(折讓)(附註1)				要約／註銷價較最新每股資產淨值／經調整每股資產淨值的溢價或(折讓)(附註5)					
首次公告日期 (附註2)	公司名稱(股份代號)	主要業務	最後完整 交易日 (附註3)	5個交易日 (附註4)	10個交易日 (附註4)	30個交易日 (附註4)	60個交易日 (附註4)	90個交易日 (附註4)	180個 交易日 (附註4)
二零二五年四月十一日	山東鳳祥股份有限公司(9977)	中國白羽肉雞出口商及雞肉食品零售企業	33.3%	34.8%	35.5%	39.9%	44.9%	62.6%	71.3%
二零二五年二月十七日	譚仔國際有限公司(2217)	餐飲業務	75.6%	80.4%	88.3%	96.3%	99.5%	98.2%	75.6%
二零二四年十二月二十七日	Vesync Co., Ltd (2148)	小型家電設計、開發及銷售	33.3%	34.4%	37.3%	44.4%	36.1%	36.4%	24.3%
二零二四年十二月十九日	檳傑科達國際有限公司(1665)	設計、開發及製造標準及非標準自動化測試設備、設計、開發及安裝工廠自動化綜合解決方案，以及製造及組裝醫療機械及製造壓鑄零件	25.0%	49.3%	53.6%	52.7%	50.2%	51.0%	43.5%
二零二四年十二月十日	复星旅游文化集團(1992)	以休閒為重點的綜合旅遊集團	95.0%	112.1%	112.7%	111.2%	110.3%	112.5%	107.0%
二零二四年十一月二十二日	融信服務集團股份有限公司(2207)	中國物業管理服務供應商	15.4%	9.1%	1.7%	(6.3)%	1.7%	(6.5)%	(13.0)%
二零二四年十月二十八日	首創矩大有限公司(1329)	投資物業發展及營運、物業發展及銷售商品存貨	46.6%	54.6%	55.1%	41.8%	47.9%	65.4%	57.3%
二零二四年十月十四日	捷芯隆高科技潔淨系統有限公司(2115)	於中國、馬來西亞及菲律賓提供無塵室牆壁及天花板系統及無塵室設備	25.0%	23.8%	26.9%	30.2%	39.7%	41.2%	38.1%

要約／註銷價或收市價／平均股價的溢價或(折讓) (附註1)										
要約／註銷價或最新每股資產淨值／經調整每股資產淨值的溢價或(折讓) (附註5)	180個交易日 (附註4)	90個交易日 (附註4)	60個交易日 (附註4)	30個交易日 (附註4)	10個交易日 (附註4)	5個交易日 (附註4)	最後完整交易日 (附註3)	主要業務	公司名稱 (股份代號)	首次公告日期 (附註2)
(39.3)%	92.3%	112.9%	86.2%	81.4%	82.3%	81.4%	78.6%	在中國持有投資物業、提供融資、投資持有、銷售花卉植物及不良資產管理	東銀國際控股有限公司(668)	二零二四年九月二日
21.6%	23.1%	21.0%	19.8%	16.9%	13.0%	12.6%	11.6%	在中國多個地區經營及管理垃圾發電廠、提供環境衛生及相關服務以及智慧城市綜合管理服務	粵豐環保電力有限公司(1381)	二零二四年七月二十二日
(47.1)%	150.6%	184.5%	186.7%	150.1%	105.4%	86.8%	77.8%	傢俱製造及銷售、傢俱貿易及採購服務	順誠控股有限公司(531)	二零二四年七月十六日
(48.1)%	126.4%	174.8%	185.7%	185.7%	168.7%	159.0%	162.8%	在中國從事文化業務及房地產投資	A8新媒體集團有限公司(800)	二零二四年六月十二日
26.7%	9.5%	5.4%	5.7%	6.8%	5.8%	5.6%	4.9%	在中國製造及銷售消費品(如食品、飲料及日用化工產品)之包裝產品	中糧包裝控股有限公司(906)	二零二四年六月七日
970.1% (附註6)	104.2%	88.3%	82.4%	70.6%	40.1%	36.8%	30.6%	在中國提供物業管理服務、酒店諮詢及展覽服務	華發物業服務集團有限公司 (982)	二零二四年五月二十七日
(1.2)%	26.0%	35.0%	40.8%	54.0%	58.1%	58.2%	55.7%	房地產資產管理人及房地產投資經理	ESR Group Limited (1821)	二零二四年五月十三日
593.5% (附註6)	53.8%	60.5%	60.8%	49.9%	40.6%	36.1%	30.8%	生產及零售美容及保健產品	L'Occitane International S.A. (973)	二零二四年四月二十九日

要約／註銷價較收市價／平均股價的溢價或(折讓)(附註1)				要約／註銷價較最新每股資產淨值／經調整每股資產淨值的溢價或(折讓)(附註5)					
首次公告日期 (附註2)	公司名稱(股份代號)	主要業務	最後完整 交易日 (附註3)	5個交易日 (附註4)	10個交易日 (附註4)	30個交易日 (附註4)	60個交易日 (附註4)	90個交易日 (附註4)	180個 交易日 (附註4)
二零二四年四月十八日	建溢集團有限公司(638)	在中國開發及生產電器及電子產品 以及房地產開發	33.3%	43.4%	47.3%	51.5%	53.6%	55.9%	72.1%
二零二四年三月二十八日	賽生藥業控股有限公司(6600)	在其重點治療領域(包括腫瘤及嚴重 感染)開發具潛力的產品組合並將 其商品化	33.9%	36.0%	36.2%	47.5%	47.9%	48.7%	67.1%
二零二四年二月九日	中智全球控股有限公司(6819)	營運 SaaS 及非SaaS認證及付款人註 冊平台	20.5%	20.4%	19.3%	13.6%	11.4%	10.7%	(4.4)%
二零二四年一月二十六日	錦州银行股份有限公司(416)	銀行業務	0.0%	(0.6)%	(1.0)%	0.3%	15.4%	34.8%	36.5%
二零二三年十二月十四日	中國擎天軟件科技集團 有限公司(1297)	從事涵蓋政府大數據軟件及相關服 務以及低碳和及生態軟件及相關 服務之業務	29.4%	30.4%	31.2%	31.1%	22.5%	15.0%	14.2%
二零二三年十二月四日	魏橋紡織股份有限公司(2698)	生產、銷售及分銷棉紗、坯布及牛 仔布，以及電力及蒸汽業務	104.7%	104.9%	102.7%	111.1%	142.9%	147.5%	144.9%
二零二三年十一月二十八日	中集車輛(集團)股份 有限公司(1839)	製造半拖車及特種車	16.5%	17.9%	21.0%	25.4%	19.1%	15.9%	12.6%
二零二三年十一月二十日	維達國際控股有限公司(3331)	紙巾及個人護理產品的生產及銷售	20.1%	19.7%	21.4%	21.3%	25.7%	29.2%	22.0%
二零二三年十月六日	海通國際證券集團有限公司 (665)	金融服務平台	114.1%	111.1%	108.2%	126.5%	122.2%	124.5%	110.5%

要約／註銷價較收市價／平均股價的溢價或(折讓)(附註1)										要約／ 註銷價較 最新每股 資產／ 淨值／ 經調整 每股資產 淨值的 溢價或 (折讓) (附註5)
首次公告日期 (附註2)	公司名稱(股份代號)	主要業務	最後完整 交易日 (附註3)	5個交易日 (附註4)	10個交易日 (附註4)	30個交易日 (附註4)	60個交易日 (附註4)	90個交易日 (附註4)	180個 交易日 (附註4)	
二零二三年十月六日	松齡護老集團有限公司(1989)	安老院	(1.1)%	0.7%	0.9%	1.5%	8.9%	22.9%	43.8%	(7.9)%
二零二三年九月十五日	朗生醫藥控股有限公司(503)	生產及銷售主要用於風濕病及皮膚 病領域的特殊藥品及其他藥品	26.8%	24.1%	22.5%	20.0%	15.4%	20.8%	23.3%	22.1%
二零二三年九月一日	中譽集團有限公司(085)	採礦業	61.3%	24.4%	21.4%	36.6%	(1.4)%	(14.9)%	(33.8)%	(60.7)%
	最高 最低 平均值 中位數		162.8% (1.1)% 45.1% 32.1%	159.0% (0.6)% 46.7% 35.4%	168.7% (1.0)% 48.4% 36.8%	185.7% (6.3)% 54.0% 43.1%	186.7% (1.4)% 56.5% 42.9%	184.5% (14.9)% 59.1% 45.0%	150.6% (33.8)% 53.5% 43.7%	970.1% (78.9)% 57.4% (7.9)% 不包括 離群值 (附註6)
									最高 最低 平均值 中位數	228.4% (78.9)% (0.6)% (15.3)%
	貴公司		67.6%	68.9%	80.5%	129.7%	158.6%	266.1%	278.0%	(71.82)% (附註7)

資料來源：彭博及香港聯交所網站

附註：

- 該等數字引用自各自之要約／計劃文件，若無該數據，則以要約／註銷價除以最後一個完整交易日的每股收市價或不同期間之每股平均收市價計算得出。
- 收購守則規則3.5公告或規則3.7公告之日期，以較早者為準(如適用)。
- 各自之要約／計劃文件披露的最後一個不受干擾完整交易日，或首次公告刊發前的最後一個完整交易日。
- 截至最後一個完整交易日(包括該日)。
- 代表要約／註銷價相對於各自的要約／計劃文件中所報每股資產淨值(或經調整每股資產淨值(如有))之溢價或(折讓)。
- 根據平均值及標準偏差離群值識別法，華發物業服務集團有限公司及L'Occitane International S.A.的每股資產淨值要約／註銷價被視為離群值，因為其與所有私有化先例之平均每股資產淨值要約／註銷價相差超過兩個標準偏差。
- 註銷價較每股股份及可換股優先股的經調整資產淨值折讓約2.20港元。
- 保留四捨五入差額。

8.1 與市場價值比較

吾等認為，上述私有化先例之條款旨在說明在香港成功私有化所需之溢價水平，即向股東提供的溢價金額以及根據過往股價區間，股東可接受的溢價水平。在香港，私有化先例分析被廣泛用於評估私有化建議的定價。儘管私有化方法、每間公司的業務性質及規模各不相同，且定價之若干方面可能因行業而異，但本分析為吾等提供近期市場情緒下近期香港主板上市公司成功私有化的定價之有意義分析，亦為計劃股東評估建議中提供的溢價提供有意義之基準。因此，吾等認為，私有化先例乃市場可接受的私有化溢價範圍的相關基準，亦為吾等評估註銷價公平合理性的重要因素之一。

根據上表，每股計劃股份0.62港元之註銷價最後交易日及最後5、10、30、60、90及180個交易日之收市價均有溢價，且均高於私有化計劃的平均值及中位數。值得一提者，所有私有化先例均已成功完成，顯示私有化先例中的私有化方案條款已獲市場接受。因此，雖然註銷價之溢價高於私有化先例的平均值及中位數，但建議條款仍被認為與市場一致。

8.2 與資產淨值比較

私有化先例之要約／註銷價相較其各自每股資產淨值的溢價或(折讓)率為折讓78.9%至溢價970.1%。排除與平均值相差兩個標準偏差以上的離群值，折讓率介乎78.9%與溢價228.4%之間，平均折讓率為0.6%，折讓率中位數為15.3%。註銷價較每股及可換股優先股經調整資產淨值折讓71.82%，折讓幅度較折讓平均值(不包括離群值)及中位數高，但仍屬私有化先例的範圍內。在28個私有化先例中，有17個案例的要約／註銷價較其各自的每股資產淨值有所折讓。因此於私有化交易中，以每股淨值折讓之方式提出的要約／註銷價並不少見。

儘管如此，私有化先例所涉及的公司可能有不同的主要業務，並可能在重資產模式及輕資產模式之間有所差異，從而導致其各自的資產淨值有不同的交易折讓／溢價。因此，本節之分析不應單獨考慮，而應在考慮建議之公平性時與其他因素一併考慮。吾等注意到，三間私有化先例主要從事物業發展或物業管理業務，即融信服務集團股份有限公司、首創鉅大有限公司及華發物業服務集團有限公司。除華發物業服務集團有限公司之註銷價較資產淨值溢價特別高（約970.1%）而被視為離群值外，相比私有化先例，融信服務集團股份有限公司及首創鉅大有限公司的註銷價較資產淨值折讓較大，分別約為53.5%及53.8%，顯示物業相關公司私有化涉及註銷價較資產淨值折讓較大之情況並非罕見。

儘管註銷價對經調整資產淨值之折讓幅度較融信服務集團股份有限公司及首創鉅大有限公司為大，但考慮到吾等對以下兩項之分析：(i)註銷價之隱含市賬率高於上文「7.可資比較公司」一節所載可資比較公司之市賬率平均值（不包括離群值）及中位數；及(ii)註銷價較經調整資產淨值之折讓低於上文「6.股份市價較每股及可換股優先股資產淨值之過往折讓」一節所載整個回顧期間股份之過往市價對每股股份及可換股優先股資產淨值之平均折讓。股份市價對每股股份及可換股優先股之資產淨值之歷史折讓率」一節所載，吾等認為，註銷價對經調整資產淨值之折讓屬公平合理。

一般而言，資產淨值折讓本身之比較對計劃股東的價值有限，因標的公司從事不同行業及經營不同類型之業務，私有化先例只能為計劃股東提供一般市場偏好之參考，即私有化先例的標的公司之註銷價較其近期市價之溢價。

8.3 結論

經考慮上述及其他因素，包括吾等對(i)「5.1股份過往價格表現」一節所載的過往股價表現；(ii)「6.股份市價較每股及可換股優先股資產淨值之過往折讓」一節所載；及(iii)註銷價與可資比較公司比較之隱含市賬率（載於「7.可資比較公司」一節），吾等認為，註銷價對計劃股東而言屬公平合理。

主要理由及因素討論

吾等於考慮所有上述主要因素及理由後，就建議的條款（包括註銷價）形成意見，具體概述如下：

- (1) 誠如上文「2.中國房地產發展業前景」一節所述，貴集團未來的業務發展及前景仍受宏觀經濟環境及周邊因素的不確定性影響，包括但不限於：(i)物業發展市場持續低迷，庫存壓力加大，開發商活動減少；及(ii)在各種持續的區域地緣政治及貿易衝突下，中國的經濟前景影響整體業務及商業情緒；
- (2) 誠如上文「5.1股份過往價格表現」一節所述，每股計劃股份0.62港元的註銷價較近期市價溢價約67.57%至172.25%，且遠高於公告前期間每股約0.224港元的平均收市價；
- (3) 股份過往成交量低迷，誠如上文「5.2股份之交易流動性」一節所述，計劃股東不太可能在公開市場出售大量股份而不對股份市價造成不利影響。因此，本計劃為計劃股東（尤其是持有大量計劃股份之股東）提供一個寶貴機會，可以每股0.62港元的固定現金金額出售其持有之股份；
- (4) 誠如上文「6.股份市價較每股及可換股優先股資產淨值之過往折讓」一節所述，每股計劃股份0.62港元的註銷價折讓，較於二零二四年十二月三十一日每股股份及可換股優先股的經審核資產淨值約2.081港元、於二零二五年六月三十日每股股份及可換股優先股的未經審核資產淨值約2.127港元及每股股份及可換股優先股的經調整資產淨值約2.20港元分別折讓約70.20%、70.85%及71.82%，低於整個回顧期間股份市價較每股及可換股優先股的資產淨值之平均折讓；
- (5) 誠如上文「7.可資比較公司」一節所述，註銷價隱含的市賬率高於可資比較公司市賬率的平均值（排除離群值）及中位數；及
- (6) 誠如上文「8.私有化先例」一節所述，註銷價每股0.62港元較最後交易日及最後5、10、30、60、90及180個交易日的收市價溢價均高於私有化先例的平均值及中位數。

意見及推薦建議

基於上述主要因素及理由，吾等認為，建議的條款（包括註銷價及控股股東存續安排）對計劃股東而言屬公平合理。因此，吾等建議計劃股東投票贊成將於法院會議上提呈批准建議的相關決議案。

股份的市場交易價格一直低於註銷價，於最後實際可行日期，股份收市價為0.560港元。然而，儘管吾等認為可能性不大，但自最後實際可行日期起直至二零二五年十一月二十七日（即股份在聯交所的預期最後交易日），股價仍有可能超過註銷價。因此，計劃股東務必於此期間密切關注股份的交易價格及流動性，並根據自身情況，倘出售股份所得款項（扣除所有交易成本後）高於每股0.62港元，則應考慮在公開市場出售其股份。

此 致

列位無利害關係股東 台照

代表
新百利融資有限公司
董事
梁文豪
謹啟

二零二五年十月二十四日

梁文豪先生為香港證券及期貨事務監察委員會註冊持牌人，並擔任新百利融資有限公司之負責人員。該公司根據證券及期貨條例獲發牌進行第1類（證券交易）及第6類（就企業融資提供意見）受規管活動。梁先生於企業融資行業擁有逾20年經驗。

本說明備忘錄構成公司法第100條所規定之陳述。

1. 緒言

於2025年7月31日，董事會決議就根據公司法第99條透過協議安排方式回購建議股份，向計劃股東提呈建議。計劃將涉及註銷計劃股份，並作為代價，就每股已註銷計劃股份向計劃股東支付現金註銷價，以及撤銷股份於聯交所的上市地位。

由於所有已發行可換股優先股將受控股股東存續安排所規限，故本公司將不會根據收購守則規則14就尚未行使可換股優先股提出要約。

如果計劃獲得批准、得以生效並實施：

- (a) 計劃股東所持之計劃股份將於生效日期被全部註銷，以換取本公司向每名計劃股東支付每股計劃股份0.62港元之註銷價；及
- (b) 在本公司獲聯交所批准可根據上市規則第6.15(2)條撤銷本公司股份於聯交所之上市地位以及計劃得以生效之前提下，股份之上市地位將於該計劃生效後撤銷。

本說明備忘錄之目的，在於列出建議（特別是計劃）之條款及影響，並向計劃股東提供建議之其他資料。

敬請閣下垂注(i)本計劃文件第五部分之獨立財務顧問函件；(ii)本說明備忘錄；及(iii)本計劃文件附錄五所載計劃之條款。

2. 建議之條款

計劃

在符合或豁免（如適用）條件及計劃生效後，所有計劃股份將被註銷，以換取每股計劃股份0.62港元的註銷價現金。

截至最後實際可行日期，本公司並無已宣派但未派付之股息及／或分派及／或其他資本回報，而本公司亦無意於生效日期前宣佈、宣派及／或派付任何股息、分派或其他資本回報。倘若於公告日期後，就股份宣佈、派付任何股息及／或其他分派及／或其他資本回報，則本公司經諮詢執行人後，須將註銷價減去所有該等股息、分派及／或(視乎情況而定)資本回報的金額或價值，在此情況下，本公告、計劃文件或任何其他公告或文件內所提述的註銷價，將被視為經如此削減的註銷價。

本公司不會提高註銷價，亦不保留提高註銷價的權利。股東及潛在投資者應注意，作出本聲明後，本公司將不獲准提高註銷價。

控股股東擁有權益的股份將不構成計劃股份，亦不會被註銷。計劃生效後，本公司將分別由大悅城控股集團及得茂擁有約96.13%及3.87%，而股份將會從聯交所除牌。因此，本公司無意繼續遵守上市規則第8.08條所訂之公眾持股量規定。

股價比較

每股計劃股份現金註銷價0.62港元：

- (a) 較最後交易日在聯交所所報每股收市價0.370港元溢價約67.57%；
- (b) 較最後交易日(包括該日)前5個交易日於聯交所所報每股平均收市價0.367港元溢價約68.94%；
- (c) 較最後交易日(包括該日)前10個交易日於聯交所所報每股平均收市價0.344港元溢價約80.49%；
- (d) 較最後交易日(包括該日)前30個交易日於聯交所所報每股平均收市價0.270港元溢價約129.66%；
- (e) 較最後交易日(包括該日)前60個交易日於聯交所所報每股平均收市價0.240港元溢價約158.62%；
- (f) 較最後交易日(包括該日)前120個交易日於聯交所所報每股平均收市價0.228港元溢價約172.25%；

- (g) 較於2024年12月31日股東應佔每股股份及可換股優先股（按於2024年12月31日的股份及可換股優先股總數計算）的經審核綜合資產淨值約2.081港元（按匯率1.0港元兌人民幣0.92604元計算）折讓約70.20%；
- (h) 較於2025年6月30日股東應佔每股股份及可換股優先股（按於2024年12月31日的股份及可換股優先股總數計算）的未經審核綜合資產淨值約2.127港元（按匯率1.0港元兌人民幣0.91195元計算）折讓約70.85%；
- (i) 較經調整每股及可換股優先股資產淨值約2.20港元（按匯率1.0港元兌人民幣0.912元計算）折讓約71.82%；及
- (j) 較最後實際可行日期於聯交所所報每股收市價0.560港元溢價約10.71%。

註銷價乃經參考市場估值（「市賬率」）、本公司前景、股份於聯交所的交易價以及香港其他近期私有化交易（包括任何溢價）後釐定。可資比較公司主要為公司規模、財務穩定性（尚未發生風險事件）及在中國內地從事房地產業務之類似公司，並持有一定比例之物業，其市賬率為0.28至0.40倍。在剔除失敗案例及離群數據後，過去數年香港私有化交易較最後30個交易日不同時期內通行股價之定價溢價介乎31%至76%之間。

最高及最低價

於截至及包括最後交易日止的六個月期間及直至最後實際可行日期，股份於2025年9月11日及2025年9月15日在聯交所所報的最高收市價為0.590港元，而最低收市價則為於2025年4月7日在聯交所所報的0.196港元。

財務資源

假設本公司已發行股本自最後實際可行日期起直至（並包括）計劃記錄日期止並無變動，則建議將涉及註銷4,729,765,214股計劃股份，以換取每股計劃股份0.62港元的註銷價，而本公司根據建議應付的最高現金代價約為2,932,454,433港元。

本公司建議以內部資源及根據本公司(作為借款人)與中信證券國際資本管理有限公司(作為原始貸款人、代理人及保證代理人)訂立日期為2025年7月31日之貸款協議(「**貸款協議**」)提供的3,000,000,000港元定期貸款融資(「**貸款融資**」)為根據建議應付之現金代價提供資金。貸款利率為香港銀行同業拆息加協定年利率。貸款協議須遵守該類貸款融資慣常遵守的聲明、保證及契諾。慣常違約事件(如不滿財務契諾)可觸發加速付款。利息儲備賬戶之押記除外，貸款融資並無提供任何抵押或擔保。

中信證券香港(作為本公司有關建議的獨家財務顧問)信納本公司具備充足財務資源，足以支付建議項下應付的最高現金代價。

3. 建議之條件

建議及計劃須待下列條件達成或獲豁免(如適用)後，方會對本公司及所有計劃股東生效並具有約束力：

- (a) 於法院會議上，計劃(以投票方式)獲親身或委派代表出席法院會議並於會上投票的計劃股東中，人數不少於總數半數，且所持計劃股份價值不少於總數四分之三的計劃股東批准；
- (b) 於法院會議上，親身或委派代表投票的無利害關係股東所持有的無利害關係計劃股份中，不少於四分之三的投票權贊成批准計劃(以投票方式)，惟親身或委派代表出席法院會議並投票的無利害關係股東(以投票方式)投反對票的數目，不得超過所有無利害關係計劃股份所附帶投票權的10%；
- (c) 法院批准計劃(不論是否經修改)及向百慕達公司註冊處處長遞交一份法院命令副本以供登記；
- (d) 任何司法管轄區的任何機關均未採取或提起任何行動、訴訟、調查或查詢(或頒佈或建議，且並無任何未決的法規、規例、要求或命令)，在每種情況下，該等行動、訴訟、調查或查詢將會使建議或計劃變得無效、不可強制執行、不合法或不可行(或將會就建議或計劃施加任何重大不利條件或義務)，惟有關行動、訴訟、調查或查詢不會對本公司進行建議或計劃的法律能力構成重大不利影響則除外；
- (e) 所有適用法律均已獲遵守，且任何司法管轄區的任何機關並無施加任何適用法律並無明確規定或額外於適用法律明確規定的法律、監管或行政規定，而該等規定與建議或計劃有關，在各情況下直至及於生效日期為止；
- (f) 自公告日期以來，本集團的業務、資產、財務或交易狀況或前景或狀況(無論是營運、法律或其他方面)並無發生重大不利變動(就本公司及其附屬公司整體而言或就建議而言屬重大者)；

- (g) 與建議有關的所有所需批准均已取得(或,視乎情況而定,已完成)並仍然全面生效,並無修改或變更;及
- (h) 本集團根據任何現有合約義務實施建議及計劃可能需要的一切必要同意及豁免,已由有關方取得或豁免,而未能取得該等同意或豁免將對本集團業務構成重大不利影響。

第(a)至(c)段(包括首尾兩項)所載的條件不得豁免。本公司保留權利,在適用法律、上市規則及收購守則允許的範圍內,豁免第(d)至(h)段(包括首尾兩者)的全部或任何條件,不論是全部或部分豁免,亦不論是普遍豁免或就任何特定事項豁免。

根據收購守則規則30.1註釋2,僅在產生援引任何有關條件之權利之情況就建議而言對本公司屬重大之情況下,本公司方可援引任何或所有條件作為不進行建議的依據。

所有上述條件必須在最後終止日期或之前(如適用)達成或豁免,否則建議及計劃將會失效。截至最後實際可行日期,概無條件已獲達成或(如適用)豁免。

就條件(g)而言,截至最後實際可行日期,除上文所載條件(a)至(c)(包括首尾兩項)及聯交所批准股份於聯交所除牌外,本公司並不知悉建議所需的任何必要授權、註冊、備案、裁決、同意、意見、許可及批准。截至最後實際可行日期,本公司並不知悉任何可能導致條件(f)及(h)未能達成之情況。

警告：股東及潛在投資者應注意，建議須待條件獲達成或豁免(如適用)後，方可作實。因此，建議可能實施，亦可能不會實施，而計劃可能生效，亦可能不會生效。股東及潛在投資者在買賣本公司證券時務請審慎行事。對應採取之行動有任何疑問的人士，應諮詢其股票經紀、銀行經理、律師或其他專業顧問。

4. 控股股東存續安排

於最後實際可行日期,控股股東持有9,501,359,644股股份及1,095,300,778股可換股優先股,分別佔本公司已發行股本約66.76%及已發行可換股優先股的100%。

根據建議,本公司建議控股股東將保留其股權,即控股股東在計劃生效後仍為股東,以便本公司將由控股股東全資擁有(「**控股股東存續安排**」)。因此,控股股東持有的股份及可換股優先股將不構成計劃股份的一部分。

5. 本公司之股權架構

於最後實際可行日期，本公司之法定股本為3,000,000,000港元，分為28,904,699,222股股份及1,095,300,778股可換股優先股，而本公司已發行14,231,124,858股股份及1,095,300,778股可換股優先股。除上文所披露者外，本公司並無發行其他相關證券（定義見收購守則規則22註釋4）。

下表載列本公司於最後實際可行日期及緊隨建議完成後（假設於計劃記錄日期前本公司股權並無其他變動）的股權架構：

股東	於最後實際可行日期		緊隨建議完成後	
	股份數目	佔已發行股本總額 的概約百分比(%)	股份數目	佔已發行股本總額 的概約百分比(%)
(A) 控股股東				
大悅城控股集團 (附註1)	9,133,667,644	64.18	9,133,667,644	96.13
得茂 (附註1)	367,692,000	2.58	367,692,000	3.87
小計	9,501,359,644	66.76	9,501,359,644	100
(B) 本公司董事 (受計劃規限)				
姚長林 (附註2)	2,345,442	0.02	—	—
林建明 (附註2)	6,000	0.00	—	—
陳帆城 (附註2)	136,758	0.00	—	—
小計	2,488,200	0.02	—	—
(C) 中信證券集團 (受計劃規限)				
中信證券集團 (附註3)	56,470,000	0.40	—	—
(D) 本公司一致行動人士				
(A) + (B) + (C)	9,560,317,844	67.18	—	—
(E) 無利害關係股東				
無利害關係股東	4,670,807,014	32.82	—	—
計劃股份總數				
(B) + (C) + (E)	4,729,765,214	33.24	—	—
已發行股份總數				
(A) + (B) + (C) + (E)	14,231,124,858	100	9,501,359,644	100

附註：

- (1) 於最後實際可行日期，大悅城控股集團（一間A股於深圳證券交易所上市的公司（股票代碼：000031），以及中糧集團有限公司的非全資附屬公司）持有9,133,667,644股股份，而得茂持有367,692,000股股份及1,095,300,778股可換股優先股，得茂為中糧集團有限公司的間接全資附屬公司。
 - (2) 姚長林先生為本公司董事長兼執行董事，林建明先生及陳帆城先生為本公司獨立非執行董事。
 - (3) 中信證券香港為本公司有關建議的獨家財務顧問。因此，中信證券香港及中信證券集團相關成員公司（以自有賬戶持有股份或以全權委託形式管理股份）根據收購守則「一致行動」定義第(5)類，被推定為就本公司而言與本公司採取一致行動（惟中信證券集團成員公司所持股份如屬獲執行人認可為收購守則項下豁免自營交易商或豁免基金經理，則屬例外）。於最後實際可行日期，中信證券集團成員持有56,470,000股股份（佔本公司已發行股本約0.40%）。
- 豁免自營交易商及豁免基金經理，如僅因其控制中信證券香港、受中信證券香港控制或與中信證券香港受共同控制而與中信證券香港關連者，不應被推定為與本公司採取一致行動。然而：
- (a) 中信證券集團任何成員以豁免自營交易商身份持有的股份，將不會根據收購守則規則35.4的規定在法院會議上投票，除非另獲執行人確認；及
 - (b) 該等獲豁免自營交易商所持有的股份，在取得執行人同意後，可獲准於法院會議上投票，條件是：(i) 中信證券集團該成員以單純託管人身份為非全權委託客戶持有相關股份；(ii) 中信證券集團該成員與該非全權委託客戶之間訂有合約安排，嚴格禁止中信證券集團該成員對該等股份行使任何投票酌情權；(iii) 所有投票指示應僅源自該非全權委託客戶（如無指示，則中信證券集團該成員所持該等股份不應投票）；及(iv) 該非全權委託客戶有權在法院會議上投票。
- (4) 百分比可能因四捨五入調整而未能加總至100%。

6. 獨立財務顧問

根據股份購回守則第3.3條，由於概無董事就建議而言將被視為獨立，故本公司無法成立獨立董事委員會，以就(a)建議、計劃及控股股東存續安排的條款是否公平合理；及(b)是否於法院會議上投票贊成計劃向無利害關係股東提供意見及作出推薦。

因此，根據收購守則規則2.8，董事會已委任新百利為獨立財務顧問，就建議及計劃向無利害關係股東提供意見。

獨立財務顧問已告知無利害關係股東，其認為建議、計劃及控股股東存續安排的條款就無利害關係股東而言屬公平合理，因此建議無利害關係股東於法院會議上投票贊成將予提呈以批准及實施建議的相關決議案。

獨立財務顧問函件之全文載於本計劃文件第五部分。

7. 建議之理由及裨益

A. 本公司作為私人公司，在制定長期戰略決策方面具有靈活性

由於本公司受A股上市公司股東（即大悅城控股集團）控制，目前的架構增加了公司治理的複雜性，並阻礙了決策效率。建議旨在精簡本公司的管治框架、企業架構及股權，從而提升管理效率。在計劃生效後，本公司將向聯交所申請撤銷股份於聯交所的上市地位。因此，業務策略、重大投資及資本營運將不再受限於董事會及／或股東在股東大會上根據上市規則作出的批准。這將縮短決策週期，提高營運效率並降低相關成本。

B. 本公司作為上市平台，股權融資能力及優勢受限

過去數年，本公司股價一直較每股資產淨值折讓，整體流動性偏低。股份於截至最後交易日（包括該日）止1年期間、2年期間、3年期間、4年期間及5年期間的平均每日成交量分別約為每日11,337,835股、7,909,905股、6,571,201股、6,214,278股及6,421,102股，分別僅佔於最後交易日已發行股份總數約0.080%、0.056%、0.046%、0.044%及0.045%，以及分別佔於最後交易日公眾流通股份約0.240%、0.167%、0.139%、0.131%及0.136%，並限制了本公司從資本市場籌集資金的能力。鑒於市場環境充滿挑戰且複雜，本公司的上市地位難以提供足夠的境外融資支持，在可預見的將來亦不會有實質性改善。

C. 建議為計劃股東提供機會，以實現其於本公司投資的溢價

鑒於當前市場狀況及香港房地產行業面臨的挑戰，建議的註銷價較股份市價具有吸引力的溢價，使計劃股東能夠以較股份當前市價具有吸引力的溢價變現其於本公司的投資。每股計劃股份的註銷價為0.62港元，較：

- 於最後交易日每股收市價0.370港元溢價67.57%；

- 截至最後交易日(包括該日)止最後10個及30個連續交易日在聯交所所報之平均收市價每股約0.344港元及每股約0.270港元分別溢價80.49%及129.66%；及
- 於最後實際可行日期在聯交所所報之收市價每股0.560港元溢價10.71%。

D. 建議為計劃股東提供一個退出機會，以解決股份交易流動性偏低的問題

鑒於股份的交易流動性有限，投資者在難以以有利價格進行公開市場出售，並且可能因為股份流動性不足而折讓退出價值。建議為計劃股東提供具吸引力的退出機會，而毋須承受不具流動性的折讓。

8. 本公司對本集團的意向

本公司有意待計劃生效後，註銷所有計劃股份，而本公司將根據上市規則第6.15(2)條向聯交所申請撤銷股份於聯交所的上市地位，於2025年11月27日(星期四)下午四時正後立即生效。完成建議不會導致收購守則所定義的本公司控制權變動。

除上文及上文「6.建議之理由及裨益」一節所披露者外，於最後實際可行日期，本公司的意向是讓本集團繼續經營其現有業務，而本公司亦並無任何計劃對下述各方面作出任何重大變動：(a)本集團的現有業務及營運(包括重新調配本集團的任何固定資產)；或(b)繼續聘用本集團的僱員(於本集團日常業務中除外)。

由於建議涉及建議根據公司法第99條以協議安排方式回購本公司股份，本公司無意倚賴公司條例(香港法例第622章)第705、711至716及718至721條或百慕達任何可比較公司法條文有關強制收購少數股東所持股份之權利。

9. 有關本公司之資料

本公司為一間於百慕達註冊成立之投資控股公司。本集團主要在中國從事綜合用途建築群及商業物業的開發、營運、銷售、租賃及管理業務。本集團在中國內地及香港開發、持有及營運多個物業項目。

敬請 閣下垂注本計劃文件附錄一「本集團之財務資料」及附錄四「一般資料」。

有關控股股東的資料

大悅城控股集團為一間於中華人民共和國註冊成立的公司，其A股於深圳證券交易所上市（股票代碼：000031.SZ）。截至最後實際可行日期，大悅城控股集團由明毅持有49.28%及由中糧集團有限公司持有20%。明毅為中糧集團有限公司的間接全資附屬公司。

得茂為一間於英屬處女群島註冊成立的投資控股公司，亦為中糧集團有限公司的間接全資附屬公司。

中糧集團有限公司為根據中國法律註冊成立的國有企業，隸屬於國務院國有資產監督管理委員會。中糧集團有限公司為大悅城控股集團及得茂的控股公司，因此為本公司的間接控股股東。

10. 建議之財務影響

本集團於完成建議後之未經審核備考財務資料，闡明建議對本集團每股盈利、每股資產淨值、負債及營運資金之財務影響，載於本計劃文件附錄二。

每股盈利

根據本計劃文件附錄二所載本集團未經審核備考財務資料，並假設(i)建議於2025年6月30日完成，則截至2025年6月30日止六個月之每股基本及攤薄盈利將因此由每股約人民幣0.68元增加約45.5%至每股約人民幣0.99元。

每股資產淨值

根據本計劃文件附錄二所載本集團未經審核備考財務資料，並假設(i)建議已於2025年6月30日完成，則於2025年6月30日之每股資產淨值將因此由每股約人民幣1.94元增加約31.4%至每股約人民幣2.55元。

負債

建議及股份激勵建議將以現金支付，並由內部資源及外部債務融資撥付。本集團於2025年6月30日的負債將由約人民幣74,288,986,000元增加約2.4%，至約人民幣76,061,002,000元。

營運資金

於2025年6月30日之流動資產淨值將由約人民幣24,178,056,000元減少約3.9%至約人民幣23,235,138,000元。董事確認，本集團於建議完成後將擁有充足營運資金以滿足其正常營運需求。

基於上述情況，並經考慮建議之代價的融資方式後，本公司認為，完成建議將不會對本集團的每股盈利、每股資產淨值、負債或營運資金(各方面均從業務營運角度而言)構成重大不利影響。

11. 應採取之行動

關於股東應採取之行動，其摘要載於本計劃文件第二部分「應採取之行動」。

12. 公司法與收購守則之規定

公司法

根據公司法第99條，公司與其股東或任何類別股東如建議進行安排，法院可在公司或其任何股東申請後，頒令要求按照法院指示之方式召開公司之股東會議或類別股東會議(視情況而定)。

公司法第99條明確規定，如親身或委派代表出席按照前述之法院指示所召開之會議並於會上投票之股東或類別股東(視情況而定)，有代表四分之三價值之過半數同意任何安排的，則該安排在法院核准後將對全體股東或全體類別股東(視情況而定)以及對公司具有約束力。

收購守則規則2.10施加之其他規定

收購守則規則2.10規定，計劃除要符合上文概述由法律施加之規定外，除非得到執行人同意，否則還須符合下列情況下才能實施：

- (a) 計劃必須在法院會議上，獲得親身或委派代表出席之股東附於該等無利害關係之股份之投票權至少75%的票數投票批准；及
- (b) 在法院會議上，投票反對批准計劃之決議之票數，不得超過附於所有無利害關係之股份之投票權之10%。

13. 法院會議

按照法院之指示，本公司將舉行法院會議，以供計劃股東考慮並酌情通過批准計劃（無論有否修訂）之決議案。除了本身是計劃股東之相關本公司一致行動人士以外，在會議記錄日當天之計劃股東全部有權出席法院會議，並有權在會上就批准計劃而投票，但在判定是否符合說明備忘錄「3.建議之條件」之條件(b)（按收購守則規則2.10之規定）時，只會計算無利害關係股東之投票。計劃必須經過計劃股東於法院會議上按本說明備忘錄「3.建議之條件」一節所述之方式批准後，方可作實。

只有會議記錄日當天在本公司股東名冊以自身名義登記計劃股份之計劃股東，方可親身或委派代表出席法院會議並於會上投票，並且，法院會議在計算計劃是否已根據公司法第99條獲本公司股東過半數批准時，只有前述之計劃股東會被計算為本公司之股東。按照法院指示，香港結算代理人將當作一名計劃股東來計算，可依據該公司就計劃股份而收到之投票指示之過半數指示來投票贊成或反對計劃。計劃取得之贊成票數、指示投贊成票之中央結算系統參與者數目、計劃獲得之反對票數、指示投反對票之中央結算系統參與者數目，此等資料將向法院披露，法院在考慮應否行使酌情權批准計劃時，可能考慮該等資料。實益擁有人如果有意個別單獨表決，或有意在法院會議計算計劃是否根據公司法第99條獲過半數批准時被單獨個別計算，應安排在會議記錄日之前將自己變成所持全部或部份股份之登記擁有人。

於最後實際可行日期，本公司一致行動人士合共持有9,560,317,844股股份（佔本公司已發行股本約67.18%），其中包括控股股東、相關董事（即姚長林、林建明及陳帆城）及中信證券集團所持有的股份。由於本公司一致行動人士並非無利害關係股東，故本公司各一致行動人士將不會於法院會議上就計劃投票。

法院會議通告載於本計劃文件附錄六。法院會議將於2025年11月17日（星期一）上午11時正（香港時間）假座香港灣仔港灣道1號香港海景萬麗酒店八樓海景廳一舉行。

暫停辦理本公司股份過戶登記

為確定計劃股東有權出席法院會議並於會上投票，本公司將於2025年11月12日（星期三）至2025年11月17日（星期一）（包括首尾兩日）期間暫停辦理股份過戶登記手續，期間將不會辦理股份過戶登記。為符合資格於法院會議上投票，所有過戶文件連同有關股票必須於2025年11月11日（星期二）下午四時三十分前，送交香港夏慤道十六號遠東金融中心十七樓卓佳證券登記有限公司，即本公司之香港股份過戶登記分處，辦理股份過戶手續。其後購買本公司股份之買家有意出席法院會議或於會上投票的，需從轉讓人取得代表委任表格。

計劃之約束力

當本說明備忘錄「3.建議之條件」之條件全部獲達成或獲豁免（如適用）時，計劃將會生效，並對本公司及全體計劃股東具有約束力，而不管計劃股東於法院會議上如何投票或有否投票。

姚長林、林建明及陳帆城作為本公司一致行動人士，其亦為計劃股東，已各自已經各自向法院承諾受計劃約束，並承諾簽立或促使簽立、並辦理並促使辦理一切令計劃生效而可能必須或適宜之文件、行動及事宜。

14. 撤銷股份上市地位

計劃生效後，計劃股份將被全數註銷，計劃股份之股票其後不再具有所有權文件或憑證之效力。在計劃生效之前提下，本公司將根據上市規則第6.15(2)條向聯交所申請撤銷本公司股份於聯交所之上市地位，並隨即於2025年11月27日（星期四）下午四時正生效。

關於本公司股份在聯交所之最後買賣日期、計劃之生效日、股份撤銷於聯交所上市地位之生效日等確實日期，本公司將以公告方式通知計劃股東。

15. 如果計劃不獲批准，或建議失效

如果計劃不獲批准，或建議因其他原因而失效，本公司將發出公告，並且：

- (a) 本公司不會註銷計劃股份，本公司之股權架構亦不會因為建議而有變，而本公司亦將繼續維持上市規則所規定足夠之公眾持股量；

- (b) 本公司不會撤銷股份在聯交所之上市地位；及
- (c) 根據收購守則，日後再作出要約則會受到限制：除非得到執行人同意，否則，本公司以及在建議進行過程中與本公司一致行動之人士（以及其後與其中任何一人一致行動之人士），自計劃不獲批准或建議因其他原因而失效之日起十二個月內，不得(i)公佈就本公司作出要約或可能要約；或(ii)收購本公司任何投票權，而令與其一致行動之人士因而產生收購守則規則26提出要約之責任。

16. 登記及付款

遞交股份過戶文件之截止時間

計劃股東為符合資格享有計劃之權利，應確保於2025年11月21日（星期五）下午四時三十分前，將股份送交至香港夏慤道十六號遠東金融中心十七樓卓佳證券登記有限公司，即本公司之香港股份過戶登記分處，以將股份以計劃股東或代理人之名義登記。

向計劃股東支付註銷價

在計劃生效之前提下，本公司將於生效日後不少於七個營業日內，盡快向計劃記錄日期名列本公司股東名冊之計劃股東支付註銷價。假設計劃於2025年11月25日（星期二）（百慕達時間）生效，預計將於2025年12月4日（星期四）或之前寄出註銷價之支票。

關於註銷價之支票，本公司將用預付郵資之信封，以普通郵遞方式按計劃股東於計劃記錄日當天在本公司股東名冊所示之登記地址寄予計劃股東，如屬聯名持有人，則郵寄至計劃記錄日當天，就聯名持股而名列本公司股東名冊之首位聯名持有人之登記地址。所有支票之郵誤風險，一律由有權收取支票之人士承擔，且本公司、中信證券集團、獨立財務顧問、本公司之股份登記處及前述方各自之最終實益擁有人、代理人、董事、僱員、高級職員、代理、顧問、聯繫人、聯屬人士以及任何其他參與建議之人士，一律不會就寄發支票出現之遺失或延誤承擔任何責任。

支票寄出之日滿六個曆月當天或之後，本公司有權取消或撤銷任何當時仍未兌現或已退回之未兌現支票之付款，但必須將該等支票所代表之款項，全部存入本公司所選定之一間香港持牌銀行內以本公司名義開立之存款賬戶。

本公司應持有未兌現支票所代表之款項，直至生效日起計滿六年為止。在此之前，本公司應當從此等款項中，向其信納為有權收款之人士支付本公司根據計劃之應付款。本公司之付款，不包括該人士根據計劃有權所收款項上之利息，並須(如適用)扣除利息、稅款、預扣稅或法例規定之其他扣減。本公司可行使絕對酌情權來決定是否信納某人士有權收款，而本公司證明任何特定人士有權或無權收款(視情況而定)之證明是最終定論，對所有聲稱享有款項權益之人士具有約束力。

生效日期起計滿六年時，本公司於計劃之付款責任將獲解除，並絕對享有當時在以其名義開立之存款戶口或保管人賬戶內款項之結餘(如有)，包括應計利息，惟須扣除法例規定之扣減以及所產生之開支。

不足一港仙之零碎款額將不予支付。根據計劃應向計劃股東支付之現金代價，將上調至最接近之一港仙。

計劃股東根據計劃有權收取之註銷價，將按照計劃之條款全數結算支付，而不會考慮本公司可能享有或聲稱享有針對計劃股東之留置權、抵銷權、反申索或其他類似權利。

於計劃生效時，本公司之股東名冊將相應更新，反映已經註銷全部計劃股份之情況，代表計劃股份之股票將自生效日(預期為2025年11月25日(星期二)(百慕達時間))起不再具有所有權文件或憑證之效力。

17. 海外股東

一般資料

本計劃文件特為遵守香港與百慕達之法律、收購守則及上市規則而編製，所披露之資料或有別於本計劃文件根據其他司法管轄區法律而編製時所披露之資料。

凡在任何司法管轄區向任何人提出買賣證券之要約、或招攬他人提出購買或認購證券之要約即屬違法之情況下，本計劃文件不構成此等要約或招攬。

凡向任何在香港以外居住之計劃股東提出並實施建議，可能須遵守該等計劃股東所在司法管轄區之法律。該等計劃股東應自行了解並遵循所屬司法管轄區在法律、稅務或監管方面之適用要求，如有需要，應自行諮詢法律意見。本公司沒有表示本計劃文件可藉遵守該等司法管轄區之適用登記規定、其他規定或所提供之豁免而合法分發，本公司亦不就便利本計劃文件之分發或發售而承擔任何責任。尤其是，本公司不曾採取任何行動獲准在任何司法管轄區（香港除外）進行公開發售或分發本計劃文件。因此，嚴禁(i)於任何司法管轄區複印、分發或發佈本計劃文件之全部或部分內容、任何廣告或其他發售資料；及不得就評估建議以外之其他目的而(ii)披露其內容，或(iii)使用當中資料，除非該等資料已經以另一形式公開，則作別論。

海外之計劃股東有意就建議及／或計劃而採取任何行動的，有責任就所採取之行動而全面遵守相關司法管轄區之法律法規，包括取得相關司法管轄區可能規定、在政府、外匯管制或其他方面之同意，或遵守任何其他必要手續、支付發行稅、轉讓稅或其他稅款。本公司明確拒絕承擔任何人違反此等限制而出現之責任。

計劃股東接納建議及／或計劃的，將被視為該人士向本公司及其顧問（包括中信證券香港及新百利）作出之陳述及保證，表示他已遵守該等法律及監管要求。閣下如對自身情況有疑問，應諮詢自身之專業顧問。為免生疑，香港結算或香港結算代理人不會提供上述保證與陳述，亦不受上述保證與陳述之規限。

於最後實際可行日期，本公司股東名冊所示地址位於香港境外（即加拿大、中國、台灣地區及英國（「**海外司法管轄區**」））的股東有88名（佔股東總數約21.73%），而該等股東合共持有9,133,784,144股股份（佔本公司已發行股份總數約64.18%）。

本公司獲海外司法管轄區當地律師告知，該等司法管轄區之法律或規例沒有限制計劃自動延展至該等海外股東（其在本公司股東名冊所示地址位於前述司法權區內）或向該等股東寄發本計劃文件。因此，計劃將延展至該等海外股東，亦會向其寄發本計劃文件。

居於或位於加拿大的海外股東

本計劃文件並非亦在任何情況下均不得被視為本計劃文件所指證券的廣告或公開發售。加拿大證券委員會或類似監管機構並未審閱或以任何方式認可本文件或其所載證券之優劣，任何相反陳述均屬違法。在加拿大境內，本計劃文件僅供本公司股東參閱。

居於或位於中國的海外股東

本計劃文件僅分發予中國境內持有本計劃文件所述計劃所涉股份之個人／實體。中國境內其他人士不得採取任何行動或依賴本計劃文件或其任何內容。本計劃文件不得透過任何公共媒體或其他公開發佈或公告方式於中國境內寄發或分發。本計劃文件僅供參考，不得以任何方式複製、分發、披露或轉交予任何其他人士，亦不得為任何其他目的而全部或部分刊載。本計劃文件之全部或任何部分內容，均不得視為或解釋為任何證券投資之諮詢服務。在遵守上述規定前提下，本計劃文件之分發不構成《中華人民共和國證券法》(2019年12月28日修訂，2020年3月1日施行)所界定之證券公開發行，亦不構成以廣告、公開招攬或變相公開發行方式進行之非公開發行證券，且不得視為或解釋為中國法律所定義之證券投資諮詢服務。

居住或位於台灣地區之海外股東

本計劃文件僅供與預定收件人(本公司股東)進行保密討論之用。

本計劃文件未曾亦不會依據台灣《證券交易法》或其他適用法規，向台灣任何主管機關(包括證券期貨局、金融監督管理委員會、台灣證券交易所或台北證券交易所)進行申報、註冊、核准或提交。對於本計劃文件之交付或其中所述任何潛在股份回購是否符合台灣證券、投資或外匯管制法律，本公司不作任何陳述或保證。

本計劃文件係以嚴格保密為前提提供予收件人。任何收件人應遵守台灣所有適用之法律限制。

居於或位於英國之海外股東

於英國境內，任何邀請或誘使參與投資活動（定義見《2000年金融服務與市場法》（「FSMA」））之邀請或誘因，僅於FSMA第21(1)條不適用於該邀請或可依法接收該邀請之人士之情況下，方已傳達或促使傳達，且僅於該等情況下方會傳達或促使傳達。據此，於英國境內，本計劃文件僅分發予並僅針對符合《2000年金融服務及市場法（金融推廣）2005年命令》（經修訂）第43條（特定法人團體成員或債權人）規定之人士（相關人士）。本計劃文件所涉投資活動僅限相關人士參與，且任何與提案相關的邀請、要約或協議僅限與相關人士進行。

18. 稅務意見

由於計劃不涉及買賣香港股份，因此在計劃生效時註銷計劃股份一事，不必根據香港法例第一百一十七章《印花稅條例》支付印花稅。

計劃股東如對建議之稅務影響有任何疑問，應諮詢自身之專業顧問。謹此強調，本公司、本公司一致行動人士、中信證券香港及新百利或前述各方各自之最終實益擁有人、代理人、董事、高級職員、僱員、代理、聯屬方、顧問、聯繫人或任何其他參與建議之人士，一律不對任何人因批准建議或建議實施而產生之稅務影響或責任承擔責任（但在適用情況下本身應有之責任除外）。

19. 推薦建議

敬請 閣下垂注本計劃文件第五部分獨立財務顧問對建議及計劃之推薦建議。吾等建議 閣下就建議採取行動前，務必細閱本函件。

20. 其他資料

有關建議之其他資料，載於本計劃文件之附錄及其他部分，全部構成本說明備忘錄之一部分。

股東及計劃股東僅應依賴本計劃文件所載之資料。本公司、中信證券香港、新百利以及彼等各自之最終實益擁有人、代名人、董事、僱員、高級職員、代理、顧問、聯繫人、聯屬人士以及參與建議之其他人士一律沒有授權任何人向 閣下提供有別於本計劃文件所載之資料。

21. 語言

本計劃文件與隨附之代表委任表格之中英文版如有歧異，一律以英文版為準。

22. 諮詢熱線及電子郵件

本公司已設立諮詢熱線及電子郵箱，以提供有關建議及計劃的資料（僅回應行政及程序性質的諮詢）。本公司股東可於辦公時間內透過以下方式聯絡Computershare Asia Services Limited：

電話： +852 2862 8690

電郵： joycity@computershare.com.hk

辦公時間： 星期一至星期五上午九時正至下午六時正（不包括香港的週末及公眾假期）

此熱線由外部服務供應商Computershare Asia Services Limited管理。為免生疑，指定電話專線賬戶不能亦將不會：(i)提供任何並無公開發佈的資料或有關建議及計劃裨益或風險的任何意見；或(ii)提供任何財務或法律意見。閣下如對本計劃文件任何方面或應採取的行動有任何疑問，應諮詢持牌證券交易商或註冊證券機構、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

1. 財務摘要

以下載列本集團截至2022年12月31日、2023年12月31日及2024年12月31日止三個財政年度各年的經審核綜合財務資料，以及本集團截至2024年6月30日及2025年6月30日止六個月期間的未經審核綜合財務資料。截至2022年12月31日、2023年12月31日及2024年12月31日止年度的數字乃摘錄自本公司相關財政年度的年報，而截至2024年6月30日及2025年6月30日止六個月期間的數字乃摘錄自本公司相關期間的中期報告。

本公司當時之核數師信永中和(香港)會計師事務所有限公司就本集團截至2022年12月31日、2023年12月31日及2024年12月31日止三個財政年度各年之經審核綜合財務報表發出之核數師報告，概無載有任何經修訂意見、強調事項或與持續經營有關之重大不確定性。

本公司已就截至2022年12月31日、2023年12月31日及2024年12月31日止財政年度分別宣派末期股息每股1.2港仙、每股0.72港仙及零，並就截至2023年12月31日止財政年度宣派特別股息每股0.72港仙。本公司於截至2022年12月31日、2023年12月31日及2024年12月31日止財政年度向普通股及可換股優先股持有人支付的股息總額分別約為184,000,000港元、221,000,000港元及零。本公司並無就截至2024年6月30日及2025年6月30日止六個月期間宣派任何中期股息。

除下文所披露者外，就本集團截至2022年12月31日、2023年12月31日及2024年12月31日止財政年度各年以及截至2024年6月30日及2025年6月30日止六個月期間的綜合財務業績而言，概無任何重大收入或開支項目。

綜合損益表摘要

	截至2022年 12月31日 止年度 (經審核) 人民幣千元	截至2023年 12月31日 止年度 (經審核) 人民幣千元	截至2024年 12月31日 止年度 (經審核) 人民幣千元	截至2024年 6月30日止 六個月期間 (未經審核) 人民幣千元	截至2025年 6月30日止 六個月期間 (未經審核) 人民幣千元
收入	20,831,357	13,272,094	19,831,005	8,622,134	8,123,840
銷售及提供服務之成本	(14,424,999)	(7,630,603)	(14,191,649)	(5,905,391)	(5,326,969)
毛利	6,406,358	5,641,491	5,639,356	2,716,743	2,796,871
其他收益	340,982	454,529	366,566	225,251	88,389
其他收益及虧損淨額	(311,977)	867,086	140,557	(194,630)	(181,692)
預期信貸虧損模式項下之減值虧損，扣除撥回	(102,410)	(974,289)	(462,277)	(37,775)	(17,733)
分銷及銷售成本	(851,314)	(861,985)	(1,022,513)	(393,585)	(382,460)
行政開支	(865,073)	(911,327)	(820,648)	(346,477)	(367,651)
下列各項之公平值虧損／(收益)：					
— 投資物業	(782,608)	85,473	(146,840)	(52,356)	(346,477)
— 透過損益按公平值列賬之金融負債	(9,628)	—	—	(52,356)	4,694
融資成本	(1,251,797)	(1,558,090)	(1,382,330)	(727,990)	(563,302)
應佔聯營公司溢利／(虧損)	(40,226)	87,858	13,165	(16,387)	14,301
分佔合營企業之溢利	68,164	832,268	218,933	150,063	(7,983)
除稅前溢利	2,600,471	3,663,014	2,543,969	1,322,857	1,383,434
所得稅開支	(1,499,893)	(2,243,388)	(1,760,765)	(564,134)	(711,575)
年內溢利	1,100,578	1,419,626	783,204	758,723	671,859
下列各方應佔年內(虧損)／溢利：					
本公司擁有人	530,773	340,027	(293,824)	142,585	104,657
永久性資本工具持有人	334,593	294,326	215,444	96,010	86,754
非控股權益	235,212	785,273	861,584	520,128	480,448
	1,100,578	1,419,626	783,204	758,723	671,859
每股基本及攤薄(虧損)／盈利	人民幣3.5分	人民幣2.2分	人民幣(1.9)分	人民幣0.9分	人民幣0.7分

綜合損益及其他全面收益表摘要

	截至2022年 12月31日 止年度 (經審核) 人民幣千元	截至2023年 12月31日 止年度 (經審核) 人民幣千元	截至2024年 12月31日 止年度 (經審核) 人民幣千元	截至2024年 6月30日止 六個月期間 (未經審核) 人民幣千元	截至2025年 6月30日止 六個月期間 (未經審核) 人民幣千元
年內溢利	1,100,578	1,419,626	783,204	758,723	671,859
其他全面開支：					
其後可能重新歸類至損益的項目：					
換算匯兌差額	(596,491)	(102,077)	(144,394)	(54,371)	91,193
用於現金流量對沖的對沖工具之公平值收益／(虧損)	308,415	(43,360)	(127,846)	(66,901)	(3,852)
年內其他全面開支，扣除所得稅	(288,076)	(145,437)	(272,240)	(121,272)	87,341
本公司權益股東應佔年內全面收益總額	812,502	1,274,189	510,964	637,451	759,200
下列各方應佔年內全面(開支)／收益總額：					
本公司擁有人	233,145	194,590	(566,064)	21,313	191,998
永久性資本工具持有人	334,593	294,326	215,444	96,010	86,754
非控股權益	244,764	785,273	861,584	520,128	480,448
	812,502	1,274,189	510,964	637,451	759,200

2. 綜合財務報表

本公司須於本計劃文件載列或提述本集團截至2024年12月31日止年度之經審核綜合財務報表所示的綜合財務狀況表、現金流量表及任何其他主要報表，連同重大會計政策以及與理解上述財務資料有重大關係的相關已刊發財務報表附註之任何要點。

本集團截至2025年6月30日止六個月的未經審核綜合財務報表及其附註（包括編製基準及主要會計政策附註）載於本公司截至2025年6月30日止六個月的中期報告（「**2025年中期報告**」）第51至91頁，有關中報已於2025年9月25日刊發。2025年中期報告已登載於本公司網站 <http://www.joy-cityproperty.com> 及聯交所網站 <http://www.hkexnews.hk>。亦請參閱以下2025年中期報告的直接鏈接：

<https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2025/0925/2025092500758.pdf>

本集團截至2024年12月31日止年度的經審核綜合財務報表及其附註（包括編製基準及主要會計政策附註）載於本公司截至2024年12月31日止年度的年報（「**2024年年報**」）第84至219頁，有關年報已於2025年4月25日刊發。2024年年報已登載於本公司網站 <http://www.joy-cityproperty.com> 及聯交所網站 <http://www.hkexnews.hk>。亦請參閱以下2024年年報的直接鏈接：

https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2025/0425/2025042500372_c.pdf

本集團截至2024年6月30日止六個月的未經審核綜合財務報表及其附註（包括編製基準及主要會計政策附註）載於本公司截至2024年6月30日止六個月的中期報告（「**2024年中期報告**」）第51至95頁，有關報告已於2024年9月17日刊發。2024年中期報告已登載於本公司網站 <http://www.joy-cityproperty.com> 及聯交所網站 <http://www.hkexnews.hk>。亦請參閱以下2024年中期報告的直接鏈接：

https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2024/0917/2024091700277_c.pdf

本集團截至2023年12月31日止年度的經審核綜合財務報表及其附註（包括編製基準及主要會計政策附註）載於本公司於2024年4月23日刊發的截至2023年12月31日止年度的年報（「**2023年年報**」）第82至215頁。2023年年報已登載於本公司網站 <http://www.joy-cityproperty.com> 及聯交所網站 <http://www.hkexnews.hk>。亦請參閱以下2023年年報的直接鏈接：

https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2024/0423/2024042301148_c.pdf

本集團截至2022年12月31日止年度的經審核綜合財務報表及其附註（包括編製基準及主要會計政策附註）載於本公司截至2022年12月31日止年度的年報（「**2022年年報**」）第87至219頁，有關年報已於2023年4月27日刊發。2022年年報已刊載於本公司網站 <http://www.joy-cityproperty.com> 及聯交所網站 <http://www.hkexnews.hk>。亦請參閱以下2022年年報的直接鏈接：

https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2023/0427/2023042705163_c.pdf

本集團截至2022年12月31日、2023年12月31日及2024年12月31日止三個財政年度各年的經審核綜合財務報表，以及本集團截至2024年6月30日及2025年6月30日止六個月期間各期間的未經審核綜合財務報表，以提述方式載入本計劃文件，並構成本計劃文件的一部分。

3. 債務聲明

借款

本集團於2025年7月31日（即本通函付印前就釐定本集團債務而言之最後實際可行日期）的債務概述如下：

(i) 銀行借款

人民幣千元

—短期銀行貸款，無抵押及無擔保	1,282,229
—短期銀行貸款，無抵押及有擔保	1,521,302
—短期銀行貸款，有抵押及無擔保	626,622
—長期銀行貸款，無抵押及無擔保	4,990,330
—長期銀行貸款，無抵押及有擔保	8,117,624
—長期銀行貸款，有抵押及無擔保	12,673,209
	<u>29,211,316</u>

(ii) 同系附屬公司給予之貸款

於2025年7月31日，本集團尚未償還的同系附屬公司給予之貸款約為人民幣222,000,000元，為無抵押及無擔保。

(iii) 來自非控股權益之貸款

於2025年7月31日，本集團尚有來自非控股股東的貸款約人民幣12,000,000元，為無抵押及無擔保。

(iv) 第三方給予之貸款

於2025年7月31日，本集團尚未償還的第三方給予之貸款約為人民幣2,400,000,000元，為無抵押及有擔保。

(v) 合營企業給予之貸款

於2025年7月31日，本集團尚未償還的合營企業給予之貸款約為人民幣5,825,000,000元，為無抵押及無擔保。

(vi) 聯營公司給予之貸款

於2025年7月31日，本集團尚未償還的聯營公司給予之貸款約為人民幣377,000,000元，為無抵押及無擔保。

(vii) 應付債券

於2025年7月31日，本集團尚未償還的應付債券合共為人民幣2,230,000,000元，為無抵押及無擔保。於2025年7月31日，本集團已授權但未發行的債券總額為人民幣零元。

抵押

於2025年7月31日，本集團的有抵押銀行借款及第三方給予之貸款由若干本集團賬面值約人民幣24,476,000,000元之投資物業、賬面值約人民幣879,000,000元之物業、廠房及設備、賬面值約人民幣11,436,000,000元之待售在建物業、賬面值約人民幣2,413,000,000元之持作出售物業、賬面值約人民幣143,000,000元之使用權資產(租賃土地)及賬面值約人民幣26,000,000元之應收賬款作抵押。

租賃負債

於2025年7月31日，本集團(作為承租人)有賬面值為人民幣286,000,000元的租賃負債，為無抵押及無擔保。

或然負債或擔保

本集團有若干與未能遵守朝陽大悅城及瀋陽大悅城兩個項目相關建設工程規劃許可證之若干條款及條件有關的不合規事件。本集團或會就不合規建築或僭建部分(視情況而定)被處不超過建築成本10%的罰款、拆除相關物業及遭沒收任何不法收益。

朝陽大悅城的建築成本為人民幣3,480,000,000元，包括不合規建築的成本人民幣42,000,000元。不合規建築用作辦公室，並不產生任何收益，因此，董事認為無被沒收的非法收入。朝陽大悅城自2010年起產生收益，自開業以來尚未收到有關機構關於不合規建築的任何通知。朝陽大悅城商場自開始產生收益起至2025年7月31日的總收益為人民幣8,414,000,000元。

瀋陽大悅城的建築成本為人民幣1,959,000,000元，包括僭建部分的估計成本人民幣81,000,000元。僭建部分已用作商業用途的通道，僅佔瀋陽大悅城總收益貢獻一小部分。瀋陽大悅城自2009年起產生收益，自開業以來尚未收到有關機構關於僭建部分的任何通知，因此，董事認為沒收任何非法收入的可能性很低，而有關機構採取的任何措施對瀋陽大悅城的收入及業績影響甚微。瀋陽大悅城自開始產生收益起至2025年7月31日的總收益為人民幣3,887,000,000元。

基於該等不合規事項的原因及情況以及中國法律意見，本集團管理層認為本集團不大可能面臨上述虧損的風險，因此並無計提撥備。此外，本公司最終控股公司中糧集團有限公司已向本公司承諾，將就上述不合規事項而遭受的所有罰金、虧損及開支向本公司提供彌償。

於2025年7月31日，本集團已就為本集團所開發物業的若干買家安排之按揭融資向若干銀行提供擔保，及該等擔保項下的尚未償還按揭貸款為人民幣3,435,000,000元。

一般事項

除上述及集團內部負債外，於2025年7月31日，本集團並無任何已發行及尚未償還之債務證券、已授權或以其他方式設立但尚未發行之債務證券、任何其他未償還貸款資本、任何其他借款或具借款性質之債務（包括銀行透支及承兌責任（正常貿易票據除外）或類似債務）、債券、抵押、押記、貸款、承兌信貸、租購承諾、擔保或其他重大或有負債。

4. 物業權益及經調整資產淨值

本集團物業權益以及本公司直接或間接擁有30%或以上投票權的關聯公司（惟獲執行人豁免估值者除外）於2025年7月31日之估值乃由本集團委任之獨立專業估值師完成。根據收購守則第11.1(e)條規定，除非執行人認可特殊情況可構成合理依據，否則資產估值不得選擇性編製或呈列。本公司未能獲得或取得本公司間接持有30%或以上權益的若干聯營公司所持有物業權益之估值。本公司已申請並獲執行人批准豁免收購守則第11.1(e)條之規定，將該等資產權益排除於估值之外，理由為其將對本公司構成不當負擔。於2025年7月31日，本集團應佔應估物業權益之總市值、投資價值及參考價值約為74,774,000,000港元。應估物業權益及其由獨立專業估值師編製之相應估值報告之進一步詳情載於本計劃文件附錄三。

經計及所有上述物業權益估值所產生之重估盈餘的影響，本集團經調整資產淨值計算如下：

	附註	人民幣千元
於2025年6月30日本集團應佔未經審核資產淨值		29,724,493
調整：		
－於2025年7月31日本集團應佔物業權益估值產生之重估盈餘	(i)	1,532,133
－本集團應佔重估盈餘之估計遞延稅項	(ii)	(383,291)
經調整資產淨值		30,873,335
每股及可換股優先股經調整資產淨值 (人民幣)	(iii)	2.01
每股及可換股優先股經調整資產淨值 (港元)	(iv)	2.20
註銷價 (港元)		0.62
註銷價較每股及可換股優先股經調整資產淨值之折讓		71.82%

附註：

- (i) 指於2025年7月31日本集團應佔物業權益之市值超過於2025年6月30日本集團應佔相應賬面值之淨額產生之重估盈餘淨額。海外物業權益之市值及賬面值按中國人民銀行於2025年7月31日公佈之匯率換算為人民幣。
- (ii) 指物業權益之市值與計算應稅利潤使用之相應稅基之暫時差額之估計遞延稅項。估計遞延稅項乃根據不同國家或地區之物業適用之企業所得稅稅率計算。並無估計中國土地增值稅。
- (iii) 根據於最後實際可行日期已發行14,231,124,858股普通股及1,095,300,778股可換股優先股計算。
- (iv) 根據中國人民銀行於2025年6月30日公佈之1港元兌人民幣0.912元的匯率計算。

5. 重大變動

董事確認，自2024年12月31日（即本集團最近期經審核綜合財務報表的編製日期）起直至最後實際可行日期（包括該日），本集團的財務或貿易狀況或前景均無出現重大變動。

6. 本集團之財務及經營前景

本集團始終堅持「城市經營與美好生活的卓越服務商」之定位，不斷提升商業領導力，鞏固優質發展業務，提升核心競爭力。2025年上半年，本集團充分把握政策機遇，購物中心業務透過打造「大悅中國開門紅」、「大悅嗨新節」等原創知識產權，強化精品經營，帶動銷售及客流雙增長。住宅業務加強品牌協同效應，並實施穩健的市場策略，在行業低迷的情況下提升銷售額。辦公樓業務透過精準招商、服務升級、社區運營等多維度措施，持續提升營運效率。酒店業務準確把握消費人口結構之變化，積極調整經營策略，應對旅遊消費市場之轉變。

在財務資金方面，本集團一貫堅持審慎財務政策。利用國內外多元化融資平台之優勢，與銀行建立良好的合作關係，不斷推出創新的融資產品。

展望下半年，在更加積極有效的宏觀政策作用下，經濟有望保持穩中向好之發展勢頭。房地產相關政策繼續落實，充分盤活現有資產，優化增量，帶動房地產市場增長。同時，促進消費的政策將進一步深化，培育創新多元的消費模式，擴大服務消費規模，發展首創經濟，確保消費市場穩定發展。中共中央於2025年7月14日至15日召開的中央城市工作會議明確提出，城市發展正從大規模增量擴張階段轉向以提高現有資產質量及效益為主之階段。本集團順應該一城市發展趨勢，在產品、運營、服務、品牌等方面不斷做強做優，堅持內涵式發展。

1. 本集團的未經審核備考財務資料

為作說明，本文載列根據上市規則第4.29條編製之財務資料，以便提供有關假設建議完成可能對本集團財務資料造成的影響的進一步資料，猶如建議已於2025年6月30日完成。

以下為根據下文所載附註編製的本公司權益持有人應佔本集團未經審核備考經調整每股綜合資產淨值及經調整每股盈利報表（「未經審核備考財務資料」），以說明建議的影響，猶如其已於2025年6月30日（就於建議完成後本公司權益持有人應佔未經審核備考經調整每股綜合資產淨值而言）或2025年1月1日（就於建議完成後本公司權益持有人應佔未經審核備考經調整每股盈利而言）進行。

本未經審核備考財務資料僅為說明用途而編製，且因其假設性質使然，未必能真實反映倘建議已於2025年6月30日、2025年1月1日或任何未來日期完成時本集團的財務狀況或財務業績。

未經審核備考經調整每股綜合資產淨值報表

	於2025年 6月30日止 本公司權益 持有人應佔 未經審核綜合 資產淨值 (附註1) 人民幣千元	備考調整		於2025年 6月30日止 本公司權益 持有人應佔 未經審核備考 經調整綜合 資產淨值 人民幣千元
		#1 (附註2) 人民幣千元	#2 (附註3) 人民幣千元	
非流動資產	71,759,110	—	—	71,759,110
流動資產	58,311,493	(18,968)	(923,950)	57,368,575
流動負債	34,133,437	—	—	34,133,437
流動資產淨值 (附註6)	24,178,056	(18,968)	(923,950)	23,235,138
非流動負債	40,155,549	—	1,772,016	41,927,565
資產淨值	55,781,617	(18,968)	(2,695,966)	53,066,683
本公司權益持有人應佔資產淨值	29,724,493	(18,968)	(2,695,966)	27,009,559
本公司權益持有人應佔每股資產淨值 (人民幣)	1.94			2.55
	(附註4)			(附註5)

未經審核備考經調整每股盈利報表

	截至2025年 6月30日止六個月 本公司權益持有人 應佔未經審核溢利 (附註1) 人民幣千元	截至2025年 6月30日止六個月 本公司權益持有人 應佔每股盈利 (附註7) 人民幣(分)	於股份回購 要約完成後 本公司權益持有人 應佔未經審核 備考經調整 每股盈利 人民幣(分)
以現金每股計劃股份0.62港元回購 4,729,765,214股計劃股份	104,657	0.68	0.99

附註：

- (1) 本公司權益持有人應佔本集團於2025年6月30日之未經審核綜合資產淨值及本公司權益持有人應佔截至2025年6月30日止六個月之未經審核純利乃摘錄自本集團截至2025年6月30日止六個月之已刊發中期業績公告。
- (2) 備考調整指就估計交易費用(包括法律、財務顧問及其他專業費用)支付的現金約人民幣18,968,000元，該等費用乃就建議產生。由於交易費用乃因權益交易而產生，故入賬列作權益的減項。

- (3) 備考調整指：
- 總現金代價約人民幣2,695,966,000元或等值2,932,454,000港元，將用於以每股0.62港元的註銷價回購4,729,765,214股計劃股份。該代價乃假設建議已於2025年6月30日完成而支付。本公司權益持有人應佔未經審核備考經調整綜合資產淨值因此減少約人民幣2,695,966,000元。
 - 建議部分由承諾定期貸款融資撥付。外部債務融資所得款項淨額為人民幣1,772,016,000元。
 - 因此，流動資產中的現金及銀行結餘減少約人民幣923,950,000元。
- (4) 本公司權益持有人於2025年6月30日應佔每股綜合資產淨值約人民幣1.94元，乃根據本公司權益持有人於2025年6月30日應佔本集團未經審核綜合資產淨值約人民幣29,724,493,000元以及於2025年6月30日已發行之14,231,124,858股普通股及1,095,300,778股可換股優先股計算。
- (5) 於2025年6月30日，本公司擁有人應佔每股未經審核備考經調整資產淨值約為人民幣2.55元，乃根據於2025年6月30日本公司擁有人應佔未經審核備考經調整資產淨值約人民幣27,009,559,000元計算。於最後實際可行日期，已發行普通股總數9,501,359,644股乃基於假設於2025年6月30日有14,231,124,858股普通股已發行，並扣除同日根據建議註銷的4,729,765,214股計劃股份及於2025年6月30日已發行可換股優先股1,095,300,778股計算。
- (6) 倘股份回購要約於2025年6月30日完成，於2025年6月30日的流動資產淨值將由約人民幣24,178,056,000元減少至約人民幣23,235,138,000元。
- (7) 本公司權益持有人應佔截至2025年6月30日止六個月之未經審核每股基本及攤薄盈利，乃根據(i)本公司權益持有人應佔截至2025年6月30日止六個月之未經審核綜合純利約人民幣104,657,000元，及(ii)已發行普通股加權平均數14,231,124,858股普通股及可換股優先股1,095,300,778股計算。
- (8) 於建議完成後，本公司權益持有人未經審核備考經調整每股基本及攤薄盈利乃根據以下基準計算：(i)截至2025年6月30日止六個月本公司權益持有人應佔未經審核綜合純利約人民幣104,657,000元，及(ii)於2025年1月1日已發行普通股14,231,124,858股，並假設建議已於2025年1月1日完成，且根據建議已購回4,729,765,214股，致使截至2025年6月30日止六個月期間已發行股份總數為9,501,359,644股（假設於2025年1月1日已發行可換股優先股1,095,300,778股）。
- (9) 就編製本未經審核備考財務資料而言，以港元計值的金額已按中國人民銀行於2025年6月30日公佈的匯率1.00港元兌人民幣0.912元換算為人民幣。概不表示港元金額已經、本應或可按該匯率或任何其他匯率兌換為人民幣。
- (10) 概無作出調整以反映本集團於2025年6月30日後的進行之任何交易結果或其他交易事項。



SHINEWING (HK) CPA Limited
17/F, Chubb Tower, Windsor House,
311 Gloucester Road,
Causeway Bay, Hong Kong

信永中和(香港)會計師事務所有限公司
香港銅鑼灣告士打道311號
皇室大廈安達人壽大樓17樓

本集團未經審核備考財務資料報告

致大悅城地產有限公司

董事

香港銅鑼灣

告士打道262號

中糧大廈33樓

吾等已完成對大悅城地產有限公司（「**貴公司**」）及其附屬公司（統稱「**貴集團**」）的未經審核備考財務資料（由 貴公司董事編製，並僅供說明用途）的核證工作並作出報告。未經審核備考財務資料包括 貴公司刊發日期為2025年10月24日之計劃文件（「**計劃文件**」）第II-1至II-3頁所載於2025年6月30日之未經審核備考綜合資產負債表及相關附註。貴公司董事編製未經審核備考財務資料所依據的適用準則載於計劃文件附錄二。

未經審核備考財務資料乃由 貴公司董事編製，以說明建議（定義見計劃文件）對 貴集團於2025年6月30日之財務狀況的影響，猶如建議股份回購已於2025年6月30日進行。作為此程序的一部分，有關 貴集團財務狀況的資料乃由 貴公司董事摘錄自 貴集團截至2025年6月30日止六個月的簡明綜合財務報表（已就此刊發審閱報告）。

董事就未經審核備考財務資料須承擔之責任

貴公司董事須負責按照香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「**上市規則**」）第4章第29段，並參照香港會計師公會（「**香港會計師公會**」）頒佈之會計指引第7號「編製備考財務資料以供載入投資通函」（「**會計指引第7號**」）編製未經審核備考財務資料。

吾等之獨立性及質量管理

吾等已遵守香港會計師公會頒佈之「專業會計師道德守則」的獨立性及其他道德規範，而該守則以誠信、客觀、專業能力及應有謹慎、保密及專業行為作為基本原則。

本事務所應用香港質量管理準則（「香港質量管理準則」）第1號「執行財務報表審核或審閱或其他核證或相關服務業務的會計師事務所層面的質素管理」，該準則要求事務所設計、實施及運作一個質量管理系統，包括有關遵從道德規範、專業標準及適用法律法規規定之政策或程序。

申報會計師之責任

吾等之責任乃根據上市規則第4章第29(7)段的規定，就未經審核備考財務資料發表意見，以及向閣下匯報吾等之意見。對於吾等過往就編製未經審核備考財務資料所採用之任何財務資料發表之任何報告，除於報告發出日期對該等報告之收件人所負之責任外，吾等概不承擔任何責任。

吾等根據由香港會計師公會頒佈之香港核證工作準則第3420號「就載入招股章程所編製的備考財務資料作出報告之核證工作」進行有關工作。該準則規定申報會計師規劃並執执行程序，以合理核證貴公司董事是否已根據上市規則第4章第29段及參照香港會計師公會頒佈之會計指引第7號編製未經審核備考財務資料。

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

未經審核備考財務資料載入計劃文件，僅為說明建議股份回購對貴集團未經調整財務資料之影響，猶如建議股份回購已於為進行說明而選定的較早日期發生。因此，吾等概不核證股份回購交易如於2025年6月30日進行，其實際結果將為所呈列的結果。

合理核證工作旨在報告未經審核備考財務資料是否按照適用標準妥為編製，且涉及執执行程序以評估董事於編製未經審核備考財務資料所採用之適用標準是否提供合理基準以呈列事件或交易直接導致之重大影響，並就下列各項取得充分適當之憑證：

- 相關未經備考調整是否已對該等標準產生適當影響；及
- 未經審核備考財務資料是否反映未經調整財務資料已妥為應用該等調整。

所選定之程序取決於申報會計師之判斷，並考慮到申報會計師對 貴公司性質、編製未經審核備考財務資料所涉及事件或交易，以及其他有關工作情況之理解。

有關工作亦涉及評估未經審核備考財務資料之整體呈列方式。

吾等相信，吾等所獲得之憑證充分且恰當地為吾等之意見提供基礎。

意見

吾等認為：

- (a) 未經審核備考財務資料已按所示基準妥善編製；
- (b) 該基準與 貴集團之會計政策一致；及
- (c) 就按照上市規則第4章第29(1)段而披露之未經審核備考財務資料而言，有關調整乃屬適當。

謹啟

信永中和(香港)會計師事務所有限公司

執業會計師

黃銓輝先生

執業證書編號：P05589

香港

2025年10月24日

以下為該信函的正文、估值摘要以及由戴德梁行(獨立資產估值師)出具的估值報告，該報告乃供納入本計劃文件，內容涉及截至2025年7月31日有關該等物業價值的意見。

敬啟者：

指示、目的及估值日期

根據閣下的指示，吾等對大悅城地產有限公司(「**貴公司**」)，連同其附屬公司統稱「**貴集團**」)擁有權益的位於中華人民共和國(「**中國**」)及香港的若干物業(更多詳情載於隨附之估值報告，個別稱「**該物業**」或統稱「**該等物業**」)以及貴公司直接或間接擁有30%或以上投票權的關聯公司(但獲證券及期貨事務監察委員會(「**證監會**」)企業融資部的執行董事或其任何授權代表豁免估值者除外)進行估值，吾等確認已視察有關物業、作出相關查詢及取得吾等認為必要的有關進一步資料，以向閣下提供吾等對有關物業於2025年7月31日(「**估值日期**」)的價值意見，估值報告全文將納入貴公司於2025年10月24日刊發之計劃文件內。

估值基準

吾等對每一項物業的估值乃指其市值，而根據香港測量師學會(「**香港測量師學會**」)頒佈的香港測量師學會估值準則(2024年版)，市值的定義為「資產或負債經適當推銷後，由自願買方與自願賣方在知情、審慎及不受脅迫之情況下，於估值日期進行公平交易之估計金額」。

估值假設

對物業進行估值時，吾等已遵守香港聯合交易所有限公司頒佈的證券上市規則第五章及第12項應用指引、證監會發佈的《公司收購及合併守則》規則11以及香港測量師學會頒佈的香港測量師學會估值準則(2024年版)所載之規定。

吾等對有關物業的估值並無考慮特別條款或情況（如非典型融資、售後回租安排、銷售相關人士授予的特殊代價或優惠或任何特別價值因素）所導致的價值升跌。

在吾等對該物業進行估值時，吾等已獲取由北京市通商律師事務所（「**中國法律顧問**」）就中國境內物業出具之法律意見書，日期為2025年10月10日（「**中國法律意見書**」）。吾等依賴 貴公司及 貴公司中國法律顧問就有關 貴公司於中國的物業業權及物業權益的資料及意見。除非就位於中國的該等物業所提供的中國法律意見書另有注明，否則於對該等物業進行估值時，根據香港物業之業權查冊記錄進行重估，吾等假設 貴公司擁有該等物業之可行使業權及所有權於所獲授土地相關使用期限未屆滿之整段期間自由及不受干擾地使用、佔用或轉讓該物業，並且所有應繳保費已全數繳清。

有關業權狀況及主要證書、批文及執照的批授情況已根據 貴公司提供的資料列載於估值報告中的附註。

吾等的估值並無考慮該物業的任何抵押、按揭或欠款，亦無考慮出售時可能產生的任何開支或稅項。除另有說明外，吾等假設該物業概無附帶可影響其價值的產權負擔、限制及支銷。

估值方法

對第一類（於中國的完工物業作業主自用）、第三類(A)（於中國的完工物業作投資用）、第六類（於中國的使用權資產）及第七類（於香港的完工物業作投資用）進行估值時，吾等採用收益資本化法。

收益資本化法乃以資本化現有租賃產生的租金收入為基準，並適當考慮各項物業的複歸收入潛力或經參考可資比較市場交易。針對使用權資產，租金收入來自租賃期內的現有租約。

由於該物業大部分可自行出租安排產生租金收入，且該等可資比較租金較易獲得，故吾等認為收益資本化法（亦普遍用於評估投資用途物業）為評估該等物業部分之價值的最佳方法。吾等亦參考市場上可取得的同類物業可比銷售案例進行驗證。

吾等進行估值時採用之資本化率乃基於對用途相似物業的收益率分析並經適當調整後計算所得。有關資本化率乃參考市場用途相似的可資比較物業的一般預期收益率而估計所得，其隱含反映出物業的類型及質量、預期潛在未來租金增長、資本增值及相關風險因素。相關用途的交易經分析後所得的收益率，所採納的資本化率屬合理，並符合市場慣例。

對第二類(於中國的完工物業作運營)進行估值時，吾等採用貼現現金流量(「貼現現金流量」)法或參考可資比較市場交易。貼現現金流量法涉及使用反映第三方投資者就此類投資所需回報率的適當貼現率，將該物業於特定預測期間的未來現金流量淨額(扣除營運相關及物業相關資本稅項後)(即經營收入淨額)及其後按適當最終資本化率資本化的預期應收經營收入淨額貼現至其現值，直至尚未屆滿土地使用年期結束為止。吾等已參考當前及預期市況編製10年的現金流量預測。

貼現現金流量法採用的貼現率反映第三方投資者就類似用途投資所需的回報率。於釐定反映與投資該物業有關的固有風險的貼現率時，吾等會考慮未來現金流量固有風險的補償、通脹、收益增長，吾等對投資者對類似物業預期回報的了解以及對類似物業進行估值所用的貼現率水平。經相關分析後，所採納的貼現率屬合理，並符合市場慣例。

於釐定評估最終價值的最終資本化率時，吾等已適當考慮(其中包括)(i)吾等對類似用途物業的已知銷售交易的分析，或(ii)倘並無類似用途物業的交易，吾等所採納的貼現率、吾等於10年預測期間的預測收益變動及該物業餘下土地使用年期。經相關分析後，所採用的最終資本化率屬合理，並符合市場慣例。

對第三類(B)(貴集團於中國的未來發展物業作投資用)及第五類(B)(於中國作出售用的未來發展物業)的物業權益而言，在沒有苛刻條件或延誤的情況下，吾等已根據相關政府部門的同意、批准和許可證對每個物業進行估值。在計算估值時，吾等採用市場比較法，主要參考相關市場上可用的可比銷售案例，或者在適當的時候，吾等亦有考慮已發生的建造成本。

對第四類(於中國的完工物業作出售用)的物業權益進行估值時，吾等採用市場比較法，假設物業權益按其現況出售，享有即時空置管有的權利，並參考相關市場可得的可資比較銷售憑證，並作出合適調整，包括但不限於位置、交通情況、規模及其他相關因素。該方法符合市場慣例。

對第五類(A)(於中國的在建物業作出售用)的物業權益進行估值時，由於該等物業目前正在建設中，吾等已根據貴公司向吾等提供的最新發展方案，按物業將予開發及竣工的基準進行估值。吾等首先評估該等物業各組成部分猶如已竣工的發展價值。落成後發展價值指吾等對假設發展項目於估值日期已落成時其各個組成部分總價值的意見。在釐定物業的最終價值時，吾等亦已考慮已產生的發展成本及完成發展項目將產生的成本。

對於第一類及第三類(A)中的第1及24號物業而言，吾等對並無完整業權的該物業部分並無賦予任何商業價值。對於第四類中的第44，46，50，51，56，58，59及63號物業而言，由於 貴集團並無該等人防空間的業權，故吾等並無按市值基準賦予該物業的地下停車位任何商業價值。然而，為 貴集團之管理參考，吾等獲要求以非市場價值基準單獨評估前述物業部分的價值。根據香港測量師學會估值準則遵循的國際估值準則，「投資價值」的評估定義為「擁有人或潛在擁有人作個別投資或營運目的而持有資產之價值」。投資價值為以個別實體特設之價值，反映實體持有資產所獲取的利益，因此未必涉及假定交易。該物業對 貴集團的投資價值已分別列示於估價報告附註中。必須強調的是投資價值並非市場價值。

對於第四類及第五類(B)中的第62及78號物業而言，由於該物業存在被法院查封或凍結情況，故吾等對該物業並無賦予任何商業價值。然而，為供 貴集團管理層參考，我們被要求根據合法所有權、不受任何限制的權利及零負擔狀況提供該物業的價值。

資料來源

吾等對物業進行估值時，吾等已依賴 貴公司及 貴公司中國法律顧問提供有關 貴公司於中國的物業業權及物業權益的資料及意見。

吾等接納 貴公司所提供有關規劃批文或法定通告、地役權、年期、土地及樓宇憑證、樓宇竣工日期、佔用詳情、租金收入及收益、開發計劃、開發計劃時間安排、建造成本、土地及建築面積、 貴公司應佔權益及所有其他相關事項之意見。

估值報告所載之尺寸、量度資料及面積均以提供予吾等之數據為基準，故僅為約數。吾等並無理由懷疑 貴公司向吾等提供對估值而言屬重要的數據的真實性及準確性。吾等亦獲 貴公司告知，所提供的數據並無遺漏任何重大事實。

吾等謹此指出，吾等獲提供該物業文件副本主要以當地語文編製，英文譯本為吾等對內容之理解。

業權調查

吾等已獲提供有關中國物業的業權文件摘要，但並無進行業權查冊。吾等已就香港物業進行土地查冊。然而，吾等並未檢查任何物業的原有文件，以確定交給吾等的副本是否沒有顯示任何修改之處。所有文件僅用作參考用途，及所有尺寸、量度資料及面積均為約數。

實地視察

北京辦事處的于紅（地理學碩士，23年物業估價經驗），張波（會計專業碩士，11年物業估價經驗），張丹怡（工程管理學士，7年物業估價經驗），徐石波（房地產金融與投資碩士，3年物業估價經驗），史敏（商業金融與管理碩士，3年物業估價經驗）和香港辦公室的李鎧琳（酒店和房地產學士學位，3年物業估價經驗）於2025年8月至9月期間視察該等物業的外部並在可能情況下視察其內部。然而，吾等並無進行任何實地調查，以確定土壤狀況及設施等是否適合未來任何發展。吾等編製的估值乃假設此等方面符合要求，且在施工期間不會產生額外開支或出現延遲。

此外，吾等並無進行結構測量，惟在視察過程中並無注意到任何嚴重缺陷。然而，吾等無法報告該等物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構缺陷。吾等並無測試任何設施。除另有說明外，吾等未能進行實地度量，以核實該等物業的地盤及樓面面積，並假設提交予吾等的文件所載面積均屬準確。

貨幣

除另有說明者外，吾等之估值所載之所有貨幣金額，就中國物業而言以人民幣（「人民幣」）列示，而就香港物業而言則以港元（「港元」）列示。

潛在稅項負債

誠如 貴集團告知，按吾等對 貴集團所持物業權益的估值金額，直接出售該等物業權益可能產生的潛在稅項負債主要包括：

中國物業

- 就收益按25%計算的企業所得稅，符合條件的小型微利企業可享受20%的優惠稅率
- 就物業增值按30%至60%的累進稅率計算的土地增值稅
- 物業銷售按交易額的0.05%計算印花稅
- 倘所得款項淨額（扣除稅款和法定供款）以股息方式匯出至中國境外，則繳納10%預扣稅（倘中港避免雙重徵稅安排適用，則減至5%）
- 大部分商品及服務增值稅稅率為13%，部分商品及服務增值稅稅率為9%
- 按增值稅的約12%計算的其他附加費用

香港物業

- 應評稅利潤在2,000,000港元以內，稅率為8.25%；超過2,000,000港元的部分（扣除資本性質的利潤）稅率為16.5%
- 累進稅率介於1.5%至4.25%之最低為100港元的印花稅

對 貴集團最終持有作投資、自用及營運用途之物業，以及使用權資產而言，由於 貴集團目前並無計劃出售該等物業權益，相關稅務負債的實現可能性甚低。至於最終持作出售用途的物業，相關稅務負債很可能於出售時實現。

匯率

除非另有說明，所有已進行的物業估值均以當地貨幣列值。作為參考，吾等亦於報告中列出以港元計算的市值。於估值日採用的匯率為1港元=人民幣0.91079元。

其他披露

吾等謹此確認，戴德梁行及參與估價的估值師不存在任何金錢或其他利益，而可能對該等物業進行適當評估構成衝突或被合理視為對吾等表達中立意見之能力構成影響。吾等確認，根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則第5.08條，吾等為獨立合資格的估值師。

隨函附奉估值報告，以供閣下垂注。

此 致

香港
銅鑼灣
告士打道262號
中糧大廈33樓
大悅城地產有限公司
列位董事 台照

代表
戴德梁行有限公司
林淑敏
MRICS、MHKIS、R.P.S. (GP)
大中華區估價及顧問服務部
高級董事
謹啟

2025年10月24日

附註：林淑敏女士為皇家特許測量師學會會員、香港測量師學會會員及註冊專業測量師（產業測量）。林女士於大中華地區及多個海外國家之專業物業估值及顧問服務領域擁有逾30年經驗。林女士擁有足夠的當前國家市場知識以及勝任估值工作的技能及理解。

估值摘要

貴集團於中國持有之物業權益
第一類－於中國作業自主用的完工物業

物業權益	貴公司		貴公司於 估值日期現況下		貴公司於 估值日期現況下		貴公司於 估值日期現況下		貴公司於 估值日期現況下	
	應佔權益	(%)	於估值日期 現況下的市場價值	(人民幣元)	於估值日期 現況下的市場價值	(港元)	於估值日期 現況下的市場價值	(人民幣元)	於估值日期 現況下的市場價值	(港元)
1 中國北京市朝陽區 北京朝陽大悅城商場 位於天台的 多個辦公單元	45.90%		-	-	-	-	36,000,000	16,524,000	39,526,126	18,142,492
2 中國海南省三亞市 吉陽區亞龍灣 公主郡三期	45.57%		14,000,000	15,371,271	6,379,800	7,004,688	-	-	-	-
3 中國海南省三亞市 吉陽區亞龍灣 公主郡大會所	56.96%		226,000,000	248,136,233	128,729,600	141,338,399	-	-	-	-

物業權益	貴公司 應佔權益 (%)	貴公司 於估值日期 現況下的市場價值 (人民幣元)	貴公司 於估值日期 現況下的市場價值 (港元)	貴公司 於估值日期 應佔的市場價值 (人民幣元)	貴公司 於估值日期 應佔的市場價值 (港元)	貴公司 於估值日期 現況下的投資價值 (人民幣元)	貴公司 於估值日期 現況下的投資價值 (港元)	貴公司 於估值日期 應佔的投資價值 (人民幣元)	貴公司 於估值日期 應佔的投資價值 (港元)
4 中國上海市靜安區 靜安大悅城	51.00%	27,000,000	29,644,594	13,770,000	15,118,743	-	-	-	-
5 中國遼寧省瀋陽市 大東區及瀋河區 住宅及車位項目	100.00%	2,040,000	2,239,814	2,040,000	2,239,814	-	-	-	-
6 中國北京市西城區 西單北大街131及 甲131號西單大悅城 多個辦公單元	51.00%	105,000,000	115,284,533	53,550,000	58,795,112	-	-	-	-

物業權益	貴公司應佔權益 (%)	於估值日期 現況下的市場價值 (人民幣元)	於估值日期 現況下的市場價值 (港元)	貴公司於 估值日期現況下 應佔的市場價值 (人民幣元)	貴公司於 估值日期現況下 應佔的市場價值 (港元)	於估值日期 現況下的投資價值 (港元)	貴公司於 估值日期現況下 應佔的投資價值 (人民幣元)	貴公司於 估值日期現況下 應佔的投資價值 (港元)
7 中國四川省成都市 武侯區成都悅街11個 未售商舖、成都大悅城 寫字樓項目	100.00%	92,000,000	101,011,210	92,000,000	101,011,210	-	-	-
第一類小計：		466,040,000	511,687,656	296,469,400	325,507,966	39,526,126	16,524,000	18,142,492

第二類－於中國作運營的完工物業

附錄 二

物業估值報告

物業權益	貴公司應佔權益 (%)	於估值日期 現況下的市場價值 (人民幣元)	於估值日期 現況下的市場價值 (港元)	貴公司於 估值日期現況下 應佔的市場價值 (人民幣元)	貴公司於 估值日期現況下 應佔的市場價值 (港元)	於估值日期 現況下的投資價值 (人民幣元)	於估值日期 現況下的投資價值 (港元)	貴公司於 估值日期現況下 應佔的投資價值 (人民幣元)	貴公司於 估值日期現況下 應佔的投資價值 (港元)
8 中國海南省三亞市 吉陽區亞龍灣國家 旅遊度假區三亞 亞龍灣瑞吉度假酒店	56.96%	1,240,000,000	1,361,455,440	706,304,000	775,485,019	-	-	-	-
9 中國北京市東城區 華爾道夫酒店	100.00%	2,000,000,000	2,195,895,871	2,000,000,000	2,195,895,871	-	-	-	-
10 中國北京市西城區 西單北大街乙131號 西單大悅城酒店	51.00%	604,000,000	663,160,553	308,040,000	338,211,882	-	-	-	-

物業權益	貴公司應佔權益 (%)	於估值日期 現況下的市場價值 (人民幣元)	於估值日期 現況下的市場價值 (港元)	貴公司於 估值日期現況下 應佔的市場價值 (人民幣元)	貴公司於 估值日期現況下 應佔的市場價值 (港元)	於估值日期 現況下的投資價值 (人民幣元)	於估值日期 現況下的投資價值 (港元)	貴公司於 估值日期現況下 應佔的投資價值 (人民幣元)	貴公司於 估值日期現況下 應佔的投資價值 (港元)
11 中國海南省三亞市 吉陽區亞龍灣開發區 濱海路美高梅度假酒店	100.00%	1,970,000,000	2,162,957,433	1,970,000,000	2,162,957,433	-	-	-	-
第二類小計：		5,814,000,000	6,383,469,296	4,984,344,000	5,472,550,204	-	-	-	-

第三類(A)－於中國作投資用的完工物業

附錄 二

物業估值報告

物業權益	貴公司應佔權益 (%)	於估值日期 現況下的市場價值 (人民幣元)	於估值日期 現況下的市場價值 (港元)	貴公司於 估值日期現況下 應佔的市場價值 (人民幣元)	貴公司於 估值日期現況下 應佔的市場價值 (港元)	於估值日期 現況下的投資價值 (人民幣元)	於估值日期 現況下的投資價值 (港元)	貴公司於 估值日期現況下 應佔的投資價值 (人民幣元)	貴公司於 估值日期現況下 應佔的投資價值 (港元)
12 中國北京市朝陽區 朝陽大悅城商場及 多個商業單元	45.90%	6,604,000,000	7,250,848,165	3,031,236,000	3,328,139,308	-	-	-	-
13 中國北京市東城區 建國門內大街8號 北京中糧廣場	51.00%	5,254,000,000	5,768,618,452	2,679,540,000	2,941,995,411	-	-	-	-
14 中國四川省成都市 天府新區 天府大悅城項目	100.00%	1,801,000,000	1,977,404,231	1,801,000,000	1,977,404,231	-	-	-	-

物業權益	貴公司應佔權益 (%)	於估值日期 現況下的市場價值 (人民幣元)	於估值日期 現況下的市場價值 (港元)	貴公司於 估值日期現況下 應佔的市場價值 (人民幣元)	貴公司於 估值日期現況下 應佔的市場價值 (港元)	於估值日期 現況下的投資價值 (人民幣元)	於估值日期 現況下的投資價值 (港元)	貴公司於 估值日期現況下 應佔的投資價值 (人民幣元)	貴公司於 估值日期現況下 應佔的投資價值 (港元)
15 中國天津市南開區 天津南開大悅城項目	51.00%	4,971,000,000	5,457,899,186	2,535,210,000	2,783,528,585	-	-	-	-
16 中國江西省南昌市 西湖區南昌大悅城項目	51.00%	1,231,000,000	1,351,573,908	627,810,000	689,302,693	-	-	-	-
17 中國山東省青島市 即墨區中糧•大悅 春風里項目	100.00%	255,000,000	279,976,724	255,000,000	279,976,724	-	-	-	-
18 中國海南省三亞市 吉陽區亞龍灣 國家旅遊度假區 會展中心	45.57%	160,000,000	175,671,670	72,912,000	80,053,580	-	-	-	-

物業權益	貴公司應佔權益 (%)	於估值日期 現況下的市場價值 (人民幣元)	於估值日期 現況下的市場價值 (港元)	貴公司於 估值日期現況下 應佔的市場價值 (人民幣元)	貴公司於 估值日期現況下 應佔的市場價值 (港元)	於估值日期 現況下的投資價值 (人民幣元)	於估值日期 現況下的投資價值 (港元)	貴公司於 估值日期現況下 應佔的投資價值 (人民幣元)	貴公司於 估值日期現況下 應佔的投資價值 (港元)
19 中國海南省三亞市 吉陽區三亞 嘉悅大悅城購物中心	78.05%	1,269,000,000	1,393,295,930	990,454,500	1,087,467,473	-	-	-	-
20 中國海南省三亞市 吉陽鎮亞龍灣 國家旅遊度假區 亞龍大道公主郡大會所	56.96%	51,000,000	55,995,345	29,049,600	31,894,948	-	-	-	-
21 中國海南省三亞市 吉陽區亞龍灣 國家旅遊度假區景區 出租物業項目	56.96%	193,000,000	211,903,952	109,932,800	120,700,491	-	-	-	-

物業權益	貴公司應佔權益 (%)	於估值日期 現況下的市場價值 (人民幣元)	於估值日期 現況下的市場價值 (港元)	貴公司於 估值日期現況下 應佔的市場價值 (人民幣元)	貴公司於 估值日期現況下 應佔的市場價值 (港元)	於估值日期 現況下的投資價值 (人民幣元)	於估值日期 現況下的投資價值 (港元)	貴公司於 估值日期現況下 應佔的投資價值 (人民幣元)	貴公司於 估值日期現況下 應佔的投資價值 (港元)
22 中國福建省廈門市 集美區廈門大悅城項目	51.00%	1,409,000,000	1,547,008,641	718,590,000	788,974,407	-	-	-	-
23 中國上海市靜安區 上海靜安大悅城項目	51.00%	5,256,000,000	5,770,814,348	2,680,560,000	2,943,115,317	-	-	-	-
24 中國遼寧省瀋陽市 大東區瀋陽大悅城 A、B、C、D館 商業項目	100.00%	2,704,000,000	2,968,851,217	2,704,000,000	2,968,851,217	31,000,000	34,036,386	31,000,000	34,036,386
25 中國遼寧省瀋陽市 大東區瀋陽 大悅城E館項目	100.00%	982,000,000	1,078,184,872	982,000,000	1,078,184,872	-	-	-	-

物業權益	貴公司應佔權益 現況下的市場價值 (%)	於估值日期 現況下的市場價值 (人民幣元)	於估值日期 現況下的市場價值 (港元)	貴公司於 估值日期現況下 應佔的市場價值 (人民幣元)	貴公司於 估值日期現況下 應佔的市場價值 (港元)	於估值日期 現況下的投資價值 (人民幣元)	於估值日期 現況下的投資價值 (港元)	貴公司於 估值日期現況下 應佔的投資價值 (人民幣元)	貴公司於 估值日期現況下 應佔的投資價值 (港元)
26 中國四川省成都市 武侯區碧雲天社區 商業項目	69.65%	9,000,000	9,881,531	6,268,500	6,882,487	-	-	-	-
27 中國江蘇省蘇州市 相城區蘇州大悅城 春風里項目	50.10%	2,450,000,000	2,689,972,442	1,227,450,000	1,347,676,193	-	-	-	-
28 中國天津市南開區 悅府家園6號樓 2門101等商舖項目	51.00%	64,000,000	70,268,668	32,640,000	35,837,021	-	-	-	-
29 中國湖北省武漢市 東湖高新技術開發區 武漢大悅城項目	51.00%	1,808,000,000	1,985,089,867	922,080,000	1,012,395,832	-	-	-	-

物業權益	貴公司應佔權益 現況下的市場價值 (%)	於估值日期 現況下的市場價值 (人民幣元)	於估值日期 現況下的市場價值 (港元)	貴公司於 估值日期現況下 應佔的市場價值 (人民幣元)	貴公司於 估值日期現況下 應佔的市場價值 (港元)	於估值日期 現況下的投資價值 (人民幣元)	於估值日期 現況下的投資價值 (港元)	貴公司於 估值日期現況下 應佔的投資價值 (人民幣元)	貴公司於 估值日期現況下 應佔的投資價值 (港元)
30 中國北京市西城區 西單北大街131號 西單大悅城商場， 部份寫字樓及酒店 於6及7樓的各商業單元	51.00%	8,372,000,000	9,192,020,114	4,269,720,000	4,687,930,258	-	-	-	-
31 中國山東省烟台 芝罘區烟台大悅城項目	51.00%	2,080,000,000	2,283,731,705	1,060,800,000	1,164,703,170	-	-	-	-
32 中國浙江省杭州市 拱墅區杭州大悅城商場	55.00%	3,320,000,000	3,645,187,145	1,826,000,000	2,004,852,930	-	-	-	-
33 中國重慶市渝北區 重慶大悅城項目	100.00%	1,788,000,000	1,963,130,908	1,788,000,000	1,963,130,908	-	-	-	-

物業權益	貴公司應佔權益 現況下的市場價值 (%)	於估值日期 現況下的市場價值 (人民幣元)	於估值日期 現況下的市場價值 (港元)	貴公司於 估值日期現況下 應佔的市場價值 (人民幣元)	貴公司於 估值日期現況下 應佔的市場價值 (港元)	於估值日期 現況下的投資價值 (人民幣元)	於估值日期 現況下的投資價值 (港元)	貴公司於 估值日期現況下 應佔的投資價值 (人民幣元)	貴公司於 估值日期現況下 應佔的投資價值 (港元)
34 中國四川省成都市 武侯區成都雙橋鄉 高碑村項目	100.00%	26,000,000	28,546,646	26,000,000	28,546,646	-	-	-	-
35 中國四川省成都市 武侯區成都大悅城 奈爾寶商舖項目	100.00%	21,000,000	23,056,907	21,000,000	23,056,907	-	-	-	-
36 中國四川省成都市 武侯區成都大悅城 車位項目	100.00%	40,000,000	43,917,917	40,000,000	43,917,917	-	-	-	-

物業權益	貴公司應佔權益 (%)	於估值日期 現況下的市場價值 (人民幣元)	於估值日期 現況下的市場價值 (港元)	貴公司於 估值日期現況下 應佔的市場價值 (人民幣元)	貴公司於 估值日期現況下 應佔的市場價值 (港元)	於估值日期 現況下的投資價值 (人民幣元)	於估值日期 現況下的投資價值 (港元)	貴公司於 估值日期現況下 應佔的投資價值 (人民幣元)	貴公司於 估值日期現況下 應佔的投資價值 (港元)
37 中國四川省成都市 武侯區成都大悅城 人防車位項目	100.00%	85,000,000	93,325,575	85,000,000	93,325,575	-	-	-	-
38 中國陝西省西安市 雁塔區慈恩西路777號 西安大悅城項目	36.36%	2,548,000,000	2,797,571,339	926,452,800	1,017,196,939	-	-	-	-
39 中國上海市普陀區 長風大悅城項目	36.36%	2,763,000,000	3,033,630,145	1,004,626,800	1,103,027,921	-	-	-	-
第三類(A)小計：		57,514,000,000	63,147,377,551	32,453,333,000	35,632,069,961	31,000,000	34,036,386	31,000,000	34,036,386

第三類(B)－於中國作投資用的未來發展物業⁽¹⁾

物業權益	貴公司應佔權益 (%)	於估值日期 現況下的市場價值 (人民幣元)	於估值日期 現況下的市場價值 (港元)	貴公司於 估值日期現況下 應佔的市場價值 (人民幣元)	貴公司於 估值日期現況下 應佔的市場價值 (港元)	於估值日期 現況下的投資價值 (人民幣元)	於估值日期 現況下的投資價值 (港元)	貴公司於 估值日期現況下 應佔的投資價值 (人民幣元)	貴公司於 估值日期現況下 應佔的投資價值 (港元)
40 中國山東省濟南市 歷城區中糧祥雲 A11地塊									
商業的擬建項目	60.00%	247,000,000	271,193,140	148,200,000	162,715,884	-	-	-	-
41 中國江蘇省南京市 浦口區江浦街道的 南京大悅城項目	50.00%	725,000,000	796,012,253	362,500,000	398,006,127	-	-	-	-
第三類(B)小計：		972,000,000	1,067,205,393	510,700,000	560,722,011	-	-	-	-

第四類－於中國作出售用的完工物業

物業權益	貴公司應佔權益 (%)	於估值日期 現況下的市場價值 (人民幣元)	於估值日期 現況下的市場價值 (港元)	貴公司於 估值日期現況下 應佔的市場價值 (人民幣元)	貴公司於 估值日期現況下 應佔的市場價值 (港元)	於估值日期 現況下的投資價值 (人民幣元)	於估值日期 現況下的投資價值 (港元)	貴公司於 估值日期現況下 應佔的投資價值 (人民幣元)	貴公司於 估值日期現況下 應佔的投資價值 (港元)
42 中國四川省成都市 天府新區 天府大悅城項目	100.00%	825,000,000	905,807,047	825,000,000	905,807,047	-	-	-	-
43 中國四川省成都市 天府新區祥雲樾府項目	51.00%	366,000,000	401,848,944	186,660,000	204,942,962	-	-	-	-
44 中國海南省三亞市 吉陽區大悅中心 一期項目	56.96%	131,000,000	143,831,180	74,617,600	81,926,240	87,000,000	95,521,470	49,555,200	54,409,030
45 中國山東省濟南市 歷城區中樞祥雲項目	60.00%	271,000,000	297,543,890	162,600,000	178,526,334	-	-	-	-

物業權益	貴公司應佔權益 (%)	於估值日期 現況下的市場價值 (人民幣元)	於估值日期 現況下的市場價值 (港元)	貴公司於 估值日期現況下 應佔的市場價值 (人民幣元)	貴公司於 估值日期現況下 應佔的市場價值 (港元)	於估值日期 現況下的投資價值 (人民幣元)	於估值日期 現況下的投資價值 (港元)	貴公司於 估值日期現況下 應佔的投資價值 (人民幣元)	貴公司於 估值日期現況下 應佔的投資價值 (港元)
46 中國江西省南昌市 西湖區祥雲悅府項目	51.00%	4,000,000	4,391,792	2,040,000	2,239,814	42,000,000	46,113,813	21,420,000	23,518,045
47 中國江蘇省南京市 浦口區南京 天悅風華項目	60.00%	69,000,000	75,758,408	41,400,000	45,455,045	-	-	-	-
48 中國江蘇省南京市 浦口區江浦街道 浦濱路以北、河濱路 以東天悅錦麟一分期、 二期項目	50.00%	301,000,000	330,482,329	150,500,000	165,241,164	-	-	-	-
49 中國山東省青島市 市北區joypark項目	51.00%	823,000,000	903,611,151	419,730,000	460,841,687	-	-	-	-

物業權益	貴公司應佔權益 (%)	於估值日期 現況下的市場價值 (人民幣元)	於估值日期 現況下的市場價值 (港元)	貴公司於 估值日期現況下 應佔的市場價值 (人民幣元)	貴公司於 估值日期現況下 應佔的市場價值 (港元)	於估值日期 現況下的投資價值 (人民幣元)	於估值日期 現況下的投資價值 (港元)	貴公司於 估值日期現況下 應佔的投資價值 (人民幣元)	貴公司於 估值日期現況下 應佔的投資價值 (港元)
50 中國山東省青島市 即墨區創智錦雲項目	100.00%	69,000,000	75,758,408	69,000,000	75,758,408	11,000,000	12,077,427	11,000,000	12,077,427
51 中國海南省三亞市 吉陽區三亞大悅城項目	78.05%	2,973,000,000	3,264,199,212	2,320,426,500	2,547,707,485	249,000,000	273,389,036	194,344,500	213,380,143
52 中國福建省廈門市 集美區雲璽壹號項目	51.00%	552,000,000	606,067,260	281,520,000	309,094,303	-	-	-	-
53 中國上海市靜安區 靜安大悅城項目	51.00%	73,000,000	80,150,199	37,230,000	40,876,602	-	-	-	-
54 中國上海市浦東新區 前灘海景壹號項目	50.00%	83,000,000	91,129,679	41,500,000	45,564,839	-	-	-	-

物業權益	貴公司應佔權益 (%)	於估值日期 現況下的市場價值 (人民幣元)	於估值日期 現況下的市場價值 (港元)	貴公司於 估值日期現況下 應佔的市場價值 (人民幣元)	貴公司於 估值日期現況下 應佔的市場價值 (港元)	於估值日期 現況下的投資價值 (人民幣元)	於估值日期 現況下的投資價值 (港元)	貴公司於 估值日期現況下 應佔的投資價值 (人民幣元)	貴公司於 估值日期現況下 應佔的投資價值 (港元)
55 中國遼寧省瀋陽市 大東區大悅城E館項目	100.00%	17,000,000	18,665,115	17,000,000	18,665,115	-	-	-	-
56 中國江蘇省蘇州市 相城區蘇州 中樺天悅項目	50.10%	180,000,000	197,630,628	90,180,000	99,012,945	13,000,000	14,273,323	6,513,000	7,150,935
57 中國湖北省武漢市 東湖新技術開發區 武漢大悅城項目	51.00%	17,000,000	18,665,115	8,670,000	9,519,209	-	-	-	-
58 中國江蘇省蘇州市 高新區蘇州大悅獅山 壹號項目	60.00%	7,300,000	8,015,020	4,380,000	4,809,012	66,000,000	72,464,564	39,600,000	43,478,738

物業權益	貴公司應佔權益 (%)	於估值日期 現況下的市場價值 (人民幣元)	於估值日期 現況下的市場價值 (港元)	貴公司於 估值日期現況下 應佔的市場價值 (人民幣元)	貴公司於 估值日期現況下 應佔的市場價值 (港元)	於估值日期 現況下的投資價值 (人民幣元)	於估值日期 現況下的投資價值 (港元)	貴公司於 估值日期現況下 應佔的投資價值 (人民幣元)	貴公司於 估值日期現況下 應佔的投資價值 (港元)
59 中國浙江省杭州市 拱墅區杭州大悅城項目	55.00%	296,000,000	324,992,589	162,800,000	178,745,924	19,000,000	20,861,011	10,450,000	11,473,556
60 中國重慶市兩江新區 天璽壹號項目	51.00%	686,000,000	753,192,284	349,860,000	384,128,065	-	-	-	-
61 中國重慶市渝北區 重慶大悅城鉅悅項目	100.00%	848,000,000	931,059,849	848,000,000	931,059,849	-	-	-	-
62 中國雲南省昆明市 西山區永昌街道辦事處 環城南路與南疆路 交叉口西南角 A3-1地塊項目	30.00%	-	-	-	-	-	-	-	-

物業權益	貴公司應佔權益 (%)	於估值日期 現況下的市場價值 (人民幣元)	於估值日期 現況下的市場價值 (港元)	貴公司於 估值日期現況下 應佔的市場價值 (人民幣元)	貴公司於 估值日期現況下 應佔的市場價值 (港元)	於估值日期 現況下的投資價值 (人民幣元)	於估值日期 現況下的投資價值 (港元)	貴公司於 估值日期現況下 應佔的投資價值 (人民幣元)	貴公司於 估值日期現況下 應佔的投資價值 (港元)
63 中國山東省青島市 李滄區天悅海灣項目	49.00%	542,000,000	595,087,781	265,580,000	291,593,013	55,000,000	60,387,136	26,950,000	29,589,697
64 中國江蘇省常州市 天寧區常州花語 江南項目	49.00%	16,000,000	17,567,167	7,840,000	8,607,912	-	-	-	-
65 中國上海市虹口區 上海瑞虹項目	49.50%	418,000,000	458,942,237	206,910,000	227,176,407	-	-	-	-
66 中國四川省成都市 武侯區成都祥雲項目	30.00%	48,000,000	52,701,501	14,400,000	15,810,450	-	-	-	-

物業權益	貴公司應佔權益 (%)	於估值日期 現況下的市場價值 (人民幣元)	於估值日期 現況下的市場價值 (港元)	貴公司於 估值日期現況下 應佔的市場價值 (人民幣元)	貴公司於 估值日期現況下 應佔的市場價值 (港元)	於估值日期 現況下的投資價值 (人民幣元)	於估值日期 現況下的投資價值 (港元)	貴公司於 估值日期現況下 應佔的投資價值 (人民幣元)	貴公司於 估值日期現況下 應佔的投資價值 (港元)
67 中國北京市昌平區 北京宸悅國際項目 剩餘未售部分	49.00%	254,000,000	278,878,776	124,460,000	136,650,600	-	-	-	-
第四類小計：		9,869,300,000	10,835,977,558	6,712,304,100	7,369,760,428	542,000,000	595,087,781	359,832,700	395,077,570

第五類(A)－於中國作出售用的在建物業

物業權益	貴公司應佔權益 (%)	於估值日期 現況下的市場價值 (人民幣元)	於估值日期 現況下的市場價值 (港元)	貴公司於 估值日期現況下 應佔的市場價值 (人民幣元)	貴公司於 估值日期現況下 應佔的市場價值 (港元)	於估值日期 現況下的投資價值 (人民幣元)	於估值日期 現況下的投資價值 (港元)	貴公司於 估值日期現況下 應佔的投資價值 (人民幣元)	貴公司於 估值日期現況下 應佔的投資價值 (港元)
68 中國山東省濟南市 歷城區中糧祥雲的 擬建項目	60.00%	1,453,000,000	1,595,318,350	871,800,000	957,191,010	-	-	-	-
69 中國江西省南昌市 西湖區撫生南路718號 的擬建項目	51.00%	893,000,000	980,467,506	455,430,000	500,038,428	-	-	-	-

物業權益	貴公司應佔權益 (%)	於估值日期 現況下的市場價值 (人民幣元)	於估值日期 現況下的市場價值 (港元)	貴公司於 估值日期現況下 應佔的市場價值 (人民幣元)	貴公司於 估值日期現況下 應佔的市場價值 (港元)	於估值日期 現況下的投資價值 (人民幣元)	於估值日期 現況下的投資價值 (港元)	貴公司於 估值日期現況下 應佔的投資價值 (人民幣元)	貴公司於 估值日期現況下 應佔的投資價值 (港元)
70 中國江蘇省南京市 江寧區東山街道－ 宏運大道以南、 明城大道以東的 擬建項目	100.00%	1,320,000,000	1,449,291,275	1,320,000,000	1,449,291,275	-	-	-	-
71 中國江蘇省南京市 浦口區江浦街道 浦濱路以北、河濱路 以東地塊的擬建項目	50.00%	2,859,000,000	3,139,033,147	1,429,500,000	1,569,516,574	-	-	-	-

物業權益	貴公司應佔權益 (%)	於估值日期 現況下的市場價值 (人民幣元)	於估值日期 現況下的市場價值 (港元)	貴公司於 估值日期現況下 應佔的市場價值 (人民幣元)	貴公司於 估值日期現況下 應佔的市場價值 (港元)	於估值日期 現況下的投資價值 (人民幣元)	於估值日期 現況下的投資價值 (港元)	貴公司於 估值日期現況下 應佔的投資價值 (人民幣元)	貴公司於 估值日期現況下 應佔的投資價值 (港元)
72 中國海南省三亞市 吉陽區迎賓路三亞 中央商務區DA02-19-02 地塊的擬建項目	68.15%	1,034,000,000	1,135,278,165	704,671,000	773,692,070	-	-	-	-
73 中國陝西省西安市 長安區西安悅著的 擬建項目	51.00%	6,164,000,000	6,767,751,073	3,143,640,000	3,451,553,047	-	-	-	-

物業權益	貴公司應佔權益 (%)	於估值日期 現況下的市場價值 (人民幣元)	於估值日期 現況下的市場價值 (港元)	貴公司於 估值日期現況下 應佔的市場價值 (人民幣元)	貴公司於 估值日期現況下 應佔的市場價值 (港元)	於估值日期 現況下的投資價值 (人民幣元)	於估值日期 現況下的投資價值 (港元)	貴公司於 估值日期現況下 應佔的投資價值 (人民幣元)	貴公司於 估值日期現況下 應佔的投資價值 (港元)
74 中國上海市虹口區 北外灘街道的擬建項目	100.00%	5,515,000,000	6,055,182,863	5,515,000,000	6,055,182,863	-	-	-	-
75 中國四川省成都市 武侯區成都酒城的 擬建項目	69.65%	2,188,000,000	2,402,310,082	1,523,942,000	1,673,208,972	-	-	-	-
76 中國重慶市兩江新區 天靈壹號的擬建項目	51.00%	922,000,000	1,012,307,996	470,220,000	516,277,078	-	-	-	-

物業權益	貴公司應佔權益 (%)	於估值日期 現況下的市場價值 (人民幣元)	於估值日期 現況下的市場價值 (港元)	貴公司於 估值日期現況下 應佔的市場價值 (人民幣元)	貴公司於 估值日期現況下 應佔的市場價值 (港元)	於估值日期 現況下的投資價值 (人民幣元)	於估值日期 現況下的投資價值 (港元)	貴公司於 估值日期現況下 應佔的投資價值 (人民幣元)	貴公司於 估值日期現況下 應佔的投資價值 (港元)
77 中國浙江省杭州市 蕭山區鸞悅朗雲府的 擬建項目	30.20%	7,164,000,000	7,865,699,009	2,163,528,000	2,375,441,101	-	-	-	-
第五類(A)小計：		29,512,000,000	32,402,639,467	17,597,731,000	19,321,392,418	-	-	-	-

第五類(B)－於中國作出售用的未來發展物業⁽¹⁾

物業權益	貴公司應佔權益 (%)	於估值日期 現況下的市場價值 (人民幣元)	於估值日期 現況下的市場價值 (港元)	貴公司於 估值日期現況下 應佔的市場價值 (人民幣元)	貴公司於 估值日期現況下 應佔的市場價值 (港元)	於估值日期 現況下的投資價值 (人民幣元)	於估值日期 現況下的投資價值 (港元)	貴公司於 估值日期現況下 應佔的投資價值 (人民幣元)	貴公司於 估值日期現況下 應佔的投資價值 (港元)
78 中國雲南省昆明市 西山區永昌街道辦事處 環城南路與南礪路 交叉口西南角 A1-3地塊、 A1-6地塊、 A2-4地塊項目	30.00%	-	-	-	-	-	-	-	-
第五類(B)小計：	-	-	-	-	-	-	-	-	-

第六類－於中國的使用權資產

物業權益	貴公司應佔權益 (%)	於估值日期 現況下的市場價值 (人民幣元)	於估值日期 現況下的市場價值 (港元)	貴公司於 估值日期現況下 應佔的市場價值 (人民幣元)	貴公司於 估值日期現況下 應佔的市場價值 (港元)	於估值日期 現況下的投資價值 (人民幣元)	於估值日期 現況下的投資價值 (港元)	貴公司於 估值日期現況下 應佔的投資價值 (人民幣元)	貴公司於 估值日期現況下 應佔的投資價值 (港元)
79 中國四川省成都市 武侯區成都悅街 項目之使用權	100.00%	136,000,000	149,320,919	136,000,000	149,320,919	-	-	-	-
80 中國浙江省杭州市 拱墅區杭州悅街 項目之使用權	55.00%	111,000,000	121,872,221	61,050,000	67,029,721	-	-	-	-
81 中國山東省青島市 即墨區即墨悅街 項目之使用權	100.00%	11,400,000	12,516,606	11,400,000	12,516,606	-	-	-	-

物業權益	貴公司應佔權益 現況下的市場價值 (%)	於估值日期 現況下的市場價值 (人民幣元)	於估值日期 現況下的市場價值 (港元)	貴公司於 估值日期現況下 應佔的市場價值 (人民幣元)	貴公司於 估值日期現況下 應佔的市場價值 (港元)	於估值日期 現況下的投資價值 (人民幣元)	於估值日期 現況下的投資價值 (港元)	貴公司於 估值日期現況下 應佔的投資價值 (人民幣元)	貴公司於 估值日期現況下 應佔的投資價值 (港元)
82 中國北京市海澱區 海澱大悅城項目之 使用權	34.00%	3,087,000,000	3,389,365,276	1,049,580,000	1,152,384,194	-	-	-	-
83 中國陝西省西安市 雁塔區佳和 商務大廈項目	51.00%	566,000	621,439	288,660	316,934	-	-	-	-
84 中國湖北省武漢市 江岸區企業天地1號 一個位於33樓的寫字樓 單位之使用權	51.00%	430,000	472,118	219,300	240,780	-	-	-	-

物業權益	貴公司應佔權益 (%)	於估值日期 現況下的市場價值 (人民幣元)	於估值日期 現況下的市場價值 (港元)	貴公司於 估值日期現況下 應佔的市場價值 (人民幣元)	貴公司於 估值日期現況下 應佔的市場價值 (港元)	於估值日期 現況下的投資價值 (人民幣元)	於估值日期 現況下的投資價值 (港元)	貴公司於 估值日期現況下 應佔的投資價值 (人民幣元)	貴公司於 估值日期現況下 應佔的投資價值 (港元)
85 中國上海市靜安區 大悅中心7樓之使用權	100.00%	41,540,000	45,608,757	41,540,000	45,608,757	-	-	-	-
86 中國上海市虹口區 東大名路高陽商務中心 三個位於38樓的寫字樓 單元及來福士廣場 東塔一個位於3樓的 寫字樓單元之使用權	100.00%	1,859,000	2,041,085	1,859,000	2,041,085	-	-	-	-
87 中國海南省三亞市 吉陽區桂合樓項目	100.00%	6,749,000	7,410,051	6,749,000	7,410,051	-	-	-	-

物業權益	貴公司應佔權益 (%)	於估值日期 現況下的市場價值 (人民幣元)	於估值日期 現況下的市場價值 (港元)	貴公司於 估值日期現況下 應佔的市場價值 (人民幣元)	貴公司於 估值日期現況下 應佔的市場價值 (港元)	於估值日期 現況下的投資價值 (人民幣元)	於估值日期 現況下的投資價值 (港元)	貴公司於 估值日期現況下 應佔的投資價值 (人民幣元)	貴公司於 估值日期現況下 應佔的投資價值 (港元)
88 中國江西省南昌市 西湖區朝陽 濱江大廈項目	100.00%	334,000	366,715	334,000	366,715	-	-	-	-
89 中國天津市南開區 悅府廣場項目	51.00%	3,319,000	3,644,089	1,692,690	1,858,485	-	-	-	-
第六類小計：		3,400,197,000	3,733,239,276	1,310,712,650	1,439,094,248	-	-	-	-
於中國各類小計：		107,547,537,000	118,081,596,197	63,865,594,150	70,121,097,234	609,000,000	668,650,293	407,356,700	447,256,448

附註：

- (1) 第三類(B)及第五類(B)的物業尚未開發且無即時發展潛力。
- (2) 就第四類項下物業第62項，於估值日期當日的現況參考價值為人民幣760,000,000元，相當於834,440,431港元（貴公司應佔權益30%為人民幣228,000,000元，相當於250,332,129港元）。
- (3) 就第五類(B)項下物業第78項，於估值日期當日的現況參考價值為人民幣3,768,000,000元，相當於4,137,067,820港元（貴公司應佔權益30%為人民幣1,130,400,000元，相當於1,241,120,346港元）。

貴集團於香港持有之物業權益 第七類－於香港作投資用的完工物業

物業權益	貴公司 應佔權益 (%)	於估值日期 現況下的 市場價值 (港元)	貴公司於 估值日期 現況下應佔 的市場價值 (港元)	於估值日期 現況下的 投資價值 (港元)	貴公司於 估值日期 現況下應佔 的投資價值 (港元)
90 香港銅鑼灣告士打道 262號中糧大廈	100.00%	2,714,000,000	2,714,000,000	—	—
第七類小計：		2,714,000,000	2,714,000,000	—	—

估值報告

第一類－於中國作業主自用的完工物業

物業權益	概況及年期	佔用情況	於2025年7月31日 現況下之市值
1 中國 北京市 朝陽區 朝陽大悅城商場 位於天台的 多個辦公單元	北京朝陽大悅城是一個大型綜合住宅／商業開發項目，佔地面積58,958.27平方米，於2011年左右完工。該物業包括位於大悅城商場天台的多個辦公單位。 根據 貴公司介紹，該物業的總建築面積為3,600.00平方米。 該物業周邊主要為住宅和商業開發項目。該物業周邊開發項目主要為住宅開發項目。該物業不存在環境問題與訴訟糾紛，亦無任何改變用途的計劃。 該發展項目的土地使用權已獲授出，辦公及地下停車場用途為期50年，於2054年7月28日到期；商業及地下商業用途為期40年，於2044年7月28日到期。	於估值日期，該物業由業主自用。	無商業價值 (請參閱附註(4))

附註：

- (1) 根據2024年7月5日的營業執照編號911100007426292705，北京弘泰基業商業管理有限公司於2002年9月17日成立，為一家有限責任公司，註冊資本為人民幣1,055,000,000元。
- (2) 根據 貴公司告知，北京弘泰基業商業管理有限公司為 貴公司間接擁有的附屬公司， 貴公司佔其權益比例為45.9%。餘下權益由獨立第三方持有。
- (3) 根據北京市朝陽區人民政府2012年5月8日頒發的第00171號土地使用權證，佔地面積58,958.27平方米的土地已歸屬於北京弘泰基業商業管理有限公司。辦公及地下停車場用途為期50年，於2054年7月28日到期；商業及地下商業用途為期40年，於2044年7月28日到期。
- (4) 根據 貴公司告知，該物業未取得不動產權證書。因此，吾等不認為該物業具有商業價值。以投資價值作為參考，該物業於估值日期的投資價值為人民幣36,000,000元（人民幣叁仟陸佰萬元整，相當於39,526,126港元， 貴公司應佔45.90%權益為人民幣16,524,000元（相當於約18,142,492港元））。
- (5) 吾等已獲取中國法律顧問出具的法律意見書，其中特別包含（其中包括）以下資料：
 - (a) 北京弘泰基業商業管理有限公司確認，其未經批准在北京朝陽區朝陽大悅城商場頂樓上方增建樓層。上述增建樓層已竣工，現作為該公司自有辦公場所使用。

截至法律意見書出具之日，北京弘泰基業商業管理有限公司尚未因上述加增建行為受到政府機關行政處罰，亦未被要求補繳增建樓層的土地出讓金。然而，因北京弘泰基業商業管理有限公司未完成上述增建樓層之工程規劃、施工許可及竣工驗收等建設手續，存在被政府機關責令限期整改、處以罰款、拆除、沒收物體或非法所得，以及追繳土地出讓金之風險。

估值報告

第一類－於中國作業主自用的完工物業

物業權益	概況及年期	佔用情況	於2025年7月31日 現況下之市值
2 中國 海南省三亞市 吉陽區亞龍灣 公主郡三期 之自用物業	該物業包括兩座建於一宗地塊上的別墅，總佔地面積約為2,698.15平方米。	於估值日期，該物業已全數出租予兩名租戶，最新租期將於2031年8月31日屆滿，每月總租金約為人民幣72,000元（不含增值稅）。	人民幣 14,000,000元 (人民幣 壹仟肆佰萬元整， 相當於15,371,271 港元)
	該物業的組成建築面積如下：		
	用途 總建築面積 (平方米)		(貴公司應佔 45.57%權益： 人民幣6,379,800元， 相當於 7,004,688港元)
	別墅 1,297.72		
	合計 1,297.72		
	該物業周邊主要為住宅和商業開發項目。既不存在環境問題和訴訟糾紛，亦無任何改變該房產用途的計劃。		
	該物業已獲得土地使用權，商服用途為期40年，於2045年3月31日到期。		

附註：

- (1) 根據2023年2月2日的營業執照編號91460200665135794C，三亞虹霞開發建設有限公司於2007年11月14日成立，為一家有限責任公司，註冊資本為人民幣1,339,500元。
- (2) 根據 貴公司告知，三亞虹霞開發建設有限公司為 貴公司間接擁有的附屬公司，應佔權益為45.57%。除 貴公司間接控股股東中糧集團有限公司持有三亞虹霞開發建設有限公司20%權益外，該公司餘下權益由第三方持有。
- (3) 根據2012年11月8日頒發的(2012)第009308號不動產權證書，該物業的房地產所有權已歸屬三亞虹霞開發建設有限公司，總佔地面積為2,698.15平方米，土地使用期限至2045年3月31日屆滿，用於商服用途。該物業的總建築面積為1,297.72平方米。
- (4) 吾等已獲提供由中國法律顧問出具的中國法律意見書，其中特別包含(其中包括)以下資料：
 - (a) 三亞虹霞開發建設有限公司已合法取得該物業的土地使用權，且是該土地使用權的合法所有人；
 - (b) 該物業不存在任何抵押、查封或凍結情況；及
 - (c) 三亞虹霞開發建設有限公司有權合法佔有、使用、出租及出售土地使用權及該物業。

估值報告

第一類－於中國作業主自用的完工物業

物業權益	概況及年期	佔用情況	於2025年7月31日 現況下之市值
3 中國 海南省三亞市 吉陽區亞龍灣 亞龍灣公主郡大會所 之自用物業	該物業包括會所、辦公樓、宿舍樓和地下車庫，總佔地面積約為37,968.98平方米之土地上。 該物業於2008年竣工。該物業總建築面積為35,217.98平方米，擁有20個停車位。	於估值日期，該物業由業主自用。	人民幣 226,000,000元 (人民幣 貳億貳仟 陸佰萬元整， 相當於248,136,233 港元)
		總建築面積的詳情如下：	
		(貴公司應佔 56.96%權益： 人民幣128,729,600元， 相當於 141,338,399港元)	
		用途 總建築面積 (平方米)	
		會所 1,930.87	
		辦公樓 9,809.97	
		宿舍樓 21,694.17	
		停車場 1,782.97	
		合計 35,217.98	

該物業周邊主要為住宅和商業開發項目。既不存在環境問題和訴訟糾紛，亦無任何改變該房產用途的計劃。

該物業的土地使用權已獲授出，土地使用權年期將分別於2048年1月22日（作商服用途）、2059年8月5日（作機構用途）及2052年11月19日（作城鎮住宅用途）到期。

附註：

- (1) 根據2022年8月2日的營業執照編號91460200201350496F，三亞亞龍灣開發股份有限公司於1996年6月21日成立，註冊資本為人民幣671,000,000元。
- (2) 根據 貴公司告知，三亞亞龍灣開發股份有限公司為 貴公司間接擁有的附屬公司， 貴公司佔其權益比例為56.96%。餘下權益由獨立第三方持有。
- (3) 根據四份不動產權證，該物業的不動產權已歸屬於三亞亞龍灣開發股份有限公司，證書詳情如下：

編號	佔地面積 (平方米)	總建築面積 (平方米)	用途	使用權類型	土地使用期限
三土房(2008)字第9200號	3,295.24	1,930.87	商業服務用途	出讓	2048年1月22日
三土房(2013)字第14670號	10,700.59	9,809.97	機構用途	出讓	2059年8月5日
三土房(2013)字第14671號	23,663.72	21,694.17	機構用途	出讓	2059年8月5日
三土房(2010)字第13883號	309.43	1,782.97	城鎮住宅用途	出讓	2052年11月19日
總計	37,968.98	35,217.98			

- (4) 吾等已獲提供由中國法律顧問出具的中國法律意見書，其中特別包含(其中包括)以下資料：
 - (a) 三亞亞龍灣開發股份有限公司已合法取得該物業的土地使用權，且是該土地使用權的合法所有人；
 - (b) 該物業不存在任何抵押、查封或凍結情況；及
 - (c) 三亞亞龍灣開發股份有限公司有權合法佔有、使用、出租及出售土地使用權及該物業。

估值報告

第一類－於中國作業主自用的完工物業

物業權益	概況及年期	佔用情況	於2025年7月31日 現況下之市值
4 中國 上海市 靜安區靜安大悅城 之自用物業	該物業包括商業及合共24個停車位，總建築面積約為1,762.24平方米，分別於2022年及2016年竣工。	於估值日期，該物業由業主自用。	人民幣 27,000,000元
	總建築面積詳情如下：		(人民幣 貳仟柒佰萬元整， 相當於29,644,594 港元)
	用途	總建築面積 (平方米)	
	商業	592.00	(貴公司應佔 51.00%權益：
	停車場	1,170.24	人民幣13,770,000元， 相當於
	合計	1,762.24	15,118,743港元)
	該物業周邊主要為住宅和商業開發項目。既不存在環境問題和訴訟糾紛，亦無任何改變該房產用途的計劃。		
	獲授作商業用途的土地使用權年期於2052年6月29日屆滿，作住宅用途的土地使用權年期於2083年9月29日屆滿。		

附註：

- (1) 根據2023年11月30日的營業執照編號91310108741631264E，上海新蘭房地產開發有限公司於2002年7月31日成立，為一家有限責任公司，註冊資本為人民幣4,200,000,000元。
- (2) 根據 貴公司告知，上海新蘭房地產開發有限公司為 貴公司間接擁有的附屬公司， 貴公司佔其權益比例為51%。餘下權益由獨立第三方持有。
- (3) 根據兩份不動產權證書，該物業的土地使用權已出讓予上海新蘭房地產開發有限公司，土地使用權終止日期為2052年6月29日及2083年9月29日。
- (4) 吾等已獲提供由中國法律顧問出具的中國法律意見書，其中特別包含(其中包括)以下資料：
 - (a) 上海新蘭房地產開發有限公司已合法取得該物業的土地使用權，且是該土地使用權的合法所有人；
 - (b) 上海新蘭房地產開發有限公司已取得獲取該物業土地使用權的所有批准和許可；
 - (c) 該物業不存在任何抵押、查封或凍結情況；
 - (d) 上海新蘭房地產開發有限公司已全額繳清土地出讓金；及
 - (e) 上海新蘭房地產開發有限公司有權合法佔有、使用、出租及出售土地使用權及該物業。

估值報告

第一類－於中國作業主自用的完工物業

物業權益	概況及年期	佔用情況	於2025年7月31日 現況下之市值
5 中國 遼寧省 瀋陽市 大東區、瀋河區 住宅、車位項目	該物業主要為瀋陽大悅城發展有限公司持有的住宅、車位部分，總建築面積約為669.56平方米以及4個停車位。總建築面積詳情如下：	於估值日期，該物業由業主自用。	人民幣 2,040,000元 (人民幣 貳佰零肆萬元整， 相當於2,239,814港元)
	用途	總建築面積 (平方米)	(貴公司應佔 100%權益：
	魁星小區住宅	271.02	人民幣2,040,000元，
	濱湖麗園住宅	200.39	相當於
	C區住宅	90.15	2,239,814港元)
	魁星小區車位	108.00	
	合計	<u>669.56</u>	

該物業周邊開發項目主要為住宅和商業開發項目。該物業不存在環境問題與訴訟糾紛，亦無任何改變用途的計劃。

魁星小區住宅及濱湖麗園住宅停車位的土地使用權已獲授，作為住宅用途於2044年7月28日屆滿。C區住宅的土地使用權已獲授，作為住宅用途於2043年7月8日屆滿。

附註：

- (1) 根據2024年8月8日的營業執照編號91210100604607305R，瀋陽大悅城發展有限公司於1992年10月15日成立，為一家有限責任公司，註冊資本為129,300,000美元。
- (2) 根據1994年8月28日頒發的第991-2號和991-1號房屋產權證，魁星小區和地下停車位的總建築面積分別為271.00平方米和108平方米，該物業的所有權歸屬於瀋陽鵬源大都會房產開發有限公司（貴公司間接擁有的附屬公司，應佔權益為100%）。
- (3) 根據2007年4月1日頒發的（2007）第DD00917號國有土地使用權證，佔地面積44.84平方米的魁星小區和地下停車位的土地使用權歸屬於瀋陽鵬源大都會房產開發有限公司（貴公司間接擁有的附屬公司，應佔權益為100%）。
- (4) 根據1998年11月9日頒發的第20-2—濱湖—537號房屋產權證，總建築面積200.39平方米的濱湖麗園的房屋所有權歸屬於瀋陽鵬源大都會房產開發有限公司（貴公司間接擁有的附屬公司，應佔權益為100%）。
- (5) 根據2007年4月1日頒發的第SH00932號國有土地使用權證，佔地面積16.14平方米的濱湖麗園的土地使用權歸屬於瀋陽鵬源大都會房產開發有限公司（貴公司間接擁有的附屬公司，應佔權益為100%），有效期至2044年7月28日屆滿。
- (6) 根據2012年6月21日頒發的第060385227號房屋產權證，總建築面積90.15平方米的C區住宅的所有權已歸屬於瀋陽大悅城房地產開發有限公司（貴公司間接擁有的附屬公司，應佔權益為100%）。
- (7) 根據2013年12月27日頒發的（2013）第0105號國有土地使用權證，佔地面積12,486.22平方米的C區住宅的土地使用權歸屬於瀋陽大悅城發展有限公司（貴公司間接擁有的附屬公司，應佔權益為100%），有效期至2043年7月8日屆滿。
- (8) 吾等已獲提供由中國法律顧問出具的中國法律意見書，其中特別包含（其中包括）以下資料：
 - (a) 瀋陽大悅城發展有限公司已合法取得該物業的土地使用權，且是該物業土地使用權的合法所有人；
 - (b) 瀋陽大悅城發展有限公司已取得獲取該物業土地使用權的所有批准和許可；
 - (c) 該物業不存在任何抵押、查封或凍結情況；及
 - (d) 瀋陽大悅城發展有限公司有權合法佔有、使用、出租及出售土地使用權及該物業。

估值報告

第一類－於中國作業主自用的完工物業

物業權益	概況及年期	佔用情況	於2025年7月31日 現況下之市值
6 中國 北京市 西城區 西單北大街131及 甲131號 西單大悅城多個 辦公單元	北京西單大悅城是一個大型商業開發項目，佔地面積14,540.58平方米，於2007年完工。該物業包括位於寫字樓第9及17層的多個辦公單位。 根據 貴公司告知，該物業的總建築面積為2,220.81平方米。 該物業周邊開發項目主要為住宅及商業開發項目。該物業不存在環境問題與訴訟糾紛，亦無任何改變用途的計劃。 該發展項目已獲授土地使用權，作綜合用途(商業及地下商業)於2044年5月31日屆滿，而作地下用途(停車場、儲藏室、辦公室(物業管理室))於2054年5月31日屆滿。	於估值日期，該物業由業主自用。	人民幣 105,000,000元 (人民幣 壹億零伍佰萬元整， 相當於115,284,533 港元) (貴公司應佔 51%權益： 人民幣53,550,000元， 相當於 58,795,112港元)

附註：

- (1) 根據2024年7月5日的營業執照編號91110000771950741F，西單大悅城有限公司於2005年3月4日成立，為一家有限責任公司，註冊資本為人民幣1,025,000,000元。
- (2) 根據 貴公司告知，西單大悅城有限公司為 貴公司間接擁有的附屬公司， 貴公司佔其權益比例為51%。餘下權益由獨立第三方持有。
- (3) 根據北京市國土資源局2014年8月28日頒發的第00007號土地使用權證書，該項目佔地面積14,540.58平方米的土地使用權已歸屬於西單大悅城有限公司。綜合用途(商業、地下商業)的土地使用期限將於2044年5月31日到期，地下用途(停車場、倉庫、辦公室(物業管理室))的土地使用權將於2054年5月31日到期。
- (4) 根據北京西城區房屋管理局2012年7月11日頒發的第088205號房屋產權證，該寫字樓總建築面積為15,275.75平方米，作為辦公用途的所有權已歸屬於西單大悅城有限公司。該物業已納入本文件所涵蓋的範圍。
- (5) 吾等已獲提供由中國法律顧問出具的中國法律意見書，其中特別包含(其中包括)以下資料：
 - (a) 西單大悅城有限公司為該物業的唯一合法所有人；
 - (b) 該物業不存在任何抵押、查封或凍結情況；及
 - (c) 西單大悅城有限公司有權合法佔有、使用、出租及出售土地使用權及該物業。

估值報告

第一類－於中國作業主自用的完工物業

			於2025年7月31日 現況下之市值
物業權益	概況及年期	佔用情況	
7 中國 四川省 成都市 武侯區 成都悅街11個未售 商舖、成都大悅城 寫字樓項目	該物業包括成都大悅城11間未售 商舖及成都大悅城寫字樓，分布 於不同地塊，總佔地面積約 288,673.88平方米，於2015年落 成。 總建築面積詳情如下：	於估值日期，該物業 總建築面積約825.79 平方米的部分受多份 租約規限，其中最新 租約於2028年12月19 日屆滿，月租總額約 為人民幣63,000元（不 含增值稅）。	人民幣 92,000,000元 (人民幣 玖仟貳佰萬元整， 相當於101,011,210 港元)
	用途	總建築面積 (平方米)	(貴公司應佔 100%權益：
	11個未售商舖	825.79	人民幣92,000,000元，
	寫字樓	9,601.31	相當於 101,011,210港元)
	合計	10,427.10	
該物業周邊開發項目主要為住宅 及開發項目。該物業不存在環境 問題與訴訟糾紛，亦無任何改變 用途的計劃。			
該物業已獲得土地使用權，商業 用途於2047年9月3日到期。			

附註：

- (1) 根據2025年2月18日的營業執照編號91510100794900771J，卓遠地產(成都)有限公司於2006年12月19日成立，為一家有限責任公司，註冊資本為166,250,000美元。
- (2) 根據 貴公司告知，卓遠地產(成都)有限公司為 貴公司間接擁有的附屬公司，應佔權益為100%。
- (3) 根據2013年8月13日頒發的(2013)第362號不動產權證，該物業的土地使用權歸屬於卓遠地產(成都)有限公司，總佔地面積為288,673.88平方米，土地使用期限將於2047年9月3日屆滿，用於商業用途。該物業包括在證書所涵蓋的範圍內。
- (4) 根據2023年2月24日頒發的(2023)第0046987號房產證，該物業的所有權已歸屬於卓遠地產(成都)有限公司，總建築面積為4,969.68平方米，土地使用期限為2047年9月3日，用於商業用途。該物業包括在證書所涵蓋的範圍內。
- (5) 根據成都市住房和城鄉建設局2016年8月18日頒發的第2016-097號竣工驗收記錄，總建築面積為18,261.77平方米的開發項目建築工程已經完成。該物業包括在證書所涵蓋的範圍內。
- (6) 吾等已獲提供由中國法律顧問出具的中國法律意見書，其中特別包含(其中包括)以下資料：
 - (a) 卓遠地產(成都)有限公司已合法取得該物業的土地使用權，且是該物業土地使用權的合法所有人；
 - (b) 卓遠地產(成都)有限公司已取得獲取該物業土地使用權的所有批准和許可；
 - (c) 該物業不存在任何抵押、查封或凍結情況；
 - (d) 卓遠地產(成都)有限公司已全額繳清土地出讓金；及
 - (e) 卓遠地產(成都)有限公司有權合法佔有、使用、出租及出售土地使用權及該物業。

估值報告

第二類－於中國作運營的完工物業

物業權益	概況及年期	佔用情況	於2025年7月31日 現況下之市值
8 中國 海南省 三亞市 吉陽區 亞龍灣國家旅遊 度假區 三亞亞龍灣 瑞吉度假酒店	該物業包括十五幢單層至兩層高的酒店別墅、一幢七層高的酒店主樓及一幢兩層高的水療中心，建於多幅總佔地面積為178,966.73平方米及總建築面積為88,991.12平方米的土地上，提供396間酒店客房。該物業於2011年竣工。 附近主要是低層別墅和酒店。 該物業不存在環境問題與訴訟糾紛，亦無任何改變用途的計劃。 該物業已獲得土地使用權，住宿餐飲用途，於2056年10月11日到期。	於估值日期，該物業以瑞吉酒店品牌運營。	人民幣 1,240,000,000元 (人民幣 壹拾貳億 肆仟萬元整，相當於 1,361,455,440港元) (貴公司應佔 56.96%權益： 人民幣706,304,000元， 相當於 775,485,019港元)

附註：

- (1) 根據2022年8月2日的營業執照編號91460200MA5T1T9F7J，三亞亞龍灣悅城酒店管理有限公司於2017年10月17日成立，為一家有限責任公司，註冊資本為人民幣10,000,000元。
- (2) 根據 貴公司告知，三亞亞龍灣悅城酒店管理有限公司為 貴公司間接擁有的附屬公司， 貴公司佔其權益比例為56.96%。餘下權益由獨立第三方持有。
- (3) 根據三亞市自然資源和規劃局於2025年1月22日及23日頒發的十七份房地產權證，該物業的業權歸屬於三亞亞龍灣悅城酒店管理有限公司，總佔地面積為178,966.73平方米，土地使用年期將於2056年10月11日屆滿，作住宿及餐飲土地用途，總建築面積為88,991.12平方米，作酒店及酒店別墅用途。
- (4) 吾等已獲提供由中國法律顧問出具的中國法律意見書，其中特別包含(其中包括)以下資料：
 - (a) 三亞亞龍灣悅城酒店管理有限公司為該物業的唯一合法所有人；
 - (b) 該物業不存在任何抵押、查封或凍結情況；及
 - (c) 三亞亞龍灣悅城酒店管理有限公司有權合法佔有、使用、出租及出售土地使用權及該物業。

估值報告

第二類－於中國作運營的完工物業

物業權益	概況及年期	佔用情況	於2025年7月31日 現況下之市值
9 中國 北京市 東城區 華爾道夫酒店	該物業包括分布在不同地塊上的兩棟傳統四合院風格的6層酒店和一棟12層的酒店，總佔地面積6,148.64平方米，總建築面積42,600.76平方米，提供175間酒店客房。該物業於2014年完工。 附近主要是商業、酒店、政府機構和故宮博物院。該物業不存在環境問題、訴訟糾紛，亦無任何改變用途的計劃。 該物業的商業及地下商業用途的土地使用權將於2047年11月7日及2047年11月14日到期，地下停車場用途的土地使用權將於2057年11月7日及2057年11月14日到期。	於估值日期，該物業由 貴集團以華爾道夫酒店品牌運營。	人民幣2,000,000,000元 (人民幣貳拾億元整，相當於2,195,895,871港元) (貴公司應佔100%權益：人民幣2,000,000,000元，相當於2,195,895,871港元)

附註：

- (1) 根據2025年7月21日的營業執照編號91110101625902186F，台灣飯店有限公司於2017年10月17日成立，為一家有限責任公司，註冊資本為人民幣954,240,002元。
- (2) 根據 貴公司告知，台灣飯店有限公司是 貴公司間接擁有的附屬公司，應佔權益為100%。
- (3) 根據北京市國土資源局頒發的(2016)第0029853號不動產權證，該物業酒店主樓的業權已歸屬於台灣飯店有限公司。總佔地面積3,506.72平方米用作商業及地下商業用途的土地使用期限將於2047年11月7日屆滿，地下停車用途將於2057年11月7日屆滿。地下停車場、酒店、酒店附屬設施、停車場及機電用途的總建築面積為32,461.54平方米。
- (4) 根據北京市國土資源局頒發的(2017)第0010442號不動產權證，該物業兩幢四合院酒店建築物的業權歸屬於台灣飯店有限公司，佔地面積為2,641.92平方米，作商業及地下商業土地用途於2047年11月14日屆滿，作地下停車場土地用途於2057年11月14日屆滿，總建築面積為10,139.22平方米，作酒店、酒店配套、停車場及機電樓宇用途。
- (5) 吾等已獲提供由中國法律顧問出具的中國法律意見書，其中特別包含(其中包括)以下資料：
 - (a) 台灣飯店有限公司為該物業的唯一合法所有人；
 - (b) 該物業不存在任何抵押、查封或凍結情況；及
 - (c) 台灣飯店有限公司有權合法佔有、使用、出租及出售土地使用權及該物業。

估值報告

第二類－於中國作運營的完工物業

物業權益	概況及年期	佔用情況	於2025年7月31日 現況下之市值
10 中國 北京市 西城區 西單北大街乙131號 西單大悅城酒店	北京西單大悅城是一個大型商業開發項目，佔地面積14,540.58平方米，於2007年完工。該物業主要是酒店（不包括六層和七層），總建築面積26,671.29平方米，提供347間酒店客房。	於估值日期，該物業由 貴集團以大悅城酒店品牌運營。	人民幣 604,000,000元 (人民幣 陸億零肆佰萬元整， 相當於663,160,553 港元)
	該物業周邊開發項目主要為住宅及商業開發項目。該物業不存在環境問題與訴訟糾紛，亦無任何改變用途的計劃。		(貴公司應佔 51%權益： 人民幣
	綜合用途(零售及地下零售)的土地使用權將於2044年5月31日到期，地下用途(停車場、倉庫、辦公室(物業管理室))的土地使用權將於2054年5月31日到期。		308,040,000元， 相當於 338,211,882港元)

附註：

- (1) 根據2024年7月5日的營業執照編號91110000771950741F，西單大悅城有限公司於2005年3月4日成立，為一家有限責任公司，註冊資本為人民幣1,025,000,000元。
- (2) 根據 貴公司告知，西單大悅城有限公司為 貴公司間接擁有的附屬公司， 貴公司佔其權益比例為51%。餘下權益由獨立第三方持有。
- (3) 根據北京市國土資源局2014年8月28日頒發的第00007號土地使用權證書，該物業佔地面積14,540.58平方米的土地已歸屬於西單大悅城有限公司。綜合用途(商業、地下商業)的土地使用期限將於2044年5月31日到期，地下使用(停車場、存儲、辦公室(物業管理室))用途的土地使用期限將於2054年5月31日到期。
- (4) 根據北京西城區房屋管理局2013年1月24日頒發的第103267號房屋產權證，該酒店總建築面積為32,884.82平方米，作為酒店用途的所有權已歸屬於西單大悅城有限公司。
- (5) 吾等已獲提供由中國法律顧問出具的中國法律意見書，其中特別包含(其中包括)以下資料：
 - (a) 西單大悅城有限公司為該物業的唯一合法所有人；
 - (b) 該物業以中國農業銀行股份有限公司北京海淀支行為抵押權人，存在一項定期貸款的法定押記；
 - (c) 西單大悅城有限公司有權合法佔有、使用、出租及出售土地使用權及該物業，(b)中所述除外；及
 - (d) 除上述抵押外，除非另有規定，該物業產權清晰且無任何產權負擔。

估值報告

第二類－於中國作運營的完工物業

物業權益	概況及年期	佔用情況	於2025年7月31日 現況下之市值
11 中國 海南省 三亞市 吉陽區 亞龍灣開發區濱海路 美高梅度假酒店	該物業包括分布在不同地塊上的 6棟1層酒店別墅、1棟9層及1棟 10層酒店主樓，總佔地面積 106,666.61平方米，總建築面積 108,107.59平方米，提供676間酒 店客房。該物業於2011年完工。	於估值日期，該物業 由 貴集團以美高梅 酒店品牌運營。	人民幣 1,970,000,000元 (人民幣 壹拾玖億 柒仟萬元整，相當於 2,162,957,433港元)
	附近主要是低層別墅和酒店。該 物業不存在環境問題、訴訟糾紛， 亦無任何改變用途的計劃。		(貴公司應佔 100%權益： 人民幣
	該物業的土地使用權將於2062年 12月26日到期，用作住宿及餐飲 用途。		1,970,000,000元， 相當於 2,162,957,433港元)

附註：

- (1) 根據2024年12月12日的營業執照編號9146020062011114XY，中糧酒店(三亞)有限公司於1995年4月28日成立，為一家有限責任公司，註冊資本為165,500,000美元。
- (2) 根據 貴公司告知，中糧酒店(三亞)有限公司為 貴公司間接擁有的附屬公司，應佔權益為100%。
- (3) 根據三亞市國土資源局、三亞市住房和城鄉建設局頒發的8份土地房屋權證，該物業的土地使用權已歸屬中糧酒店(三亞)有限公司，總佔地面積為106,666.61平方米，土地使用期限至2062年12月26日屆滿，用於住宿餐飲用途。該物業的總建築面積為108,107.59平方米，作酒店用途。
- (4) 吾等已獲提供由中國法律顧問出具的中國法律意見書，其中特別包含(其中包括)以下資料：
 - (a) 中糧酒店(三亞)有限公司為該物業的唯一合法所有人；
 - (b) 該物業存在抵押情況；
 - (c) 中糧酒店(三亞)有限公司有權合法佔有、使用、出租及出售土地使用權及該物業；(b)中所述抵押除外；及
 - (d) 除上述抵押外，除非另有規定，該物業產權清晰且無任何產權負擔。

估值報告

第三類(A)－於中國作投資用的完工物業

物業權益	概況及年期	佔用情況	於2025年7月31日 現況下之市值
12 中國 北京市 朝陽區 朝陽大悅城商場及 多個商業單元	北京朝陽大悅城是一個大型綜合住宅／商業開發項目，佔地面積58,958.27平方米，於2011年左右完工。該物業包括大悅城商場、1,800個停車位及該發展項目寫字樓的多個零售單位。	於估值日期，該物業約107,155.36平方米受多項租約約束，最遲一份租約將於2036年4月到期，每月租金約為人民幣54,260,000元（不含增值稅）。	人民幣 6,604,000,000元 (人民幣 陸拾陸億零肆佰 萬元整，相當於 7,250,848,165港元)
	用途	總建築面積 (平方米)	(貴公司應佔 45.9%權益：
	地上商業(商場) 地下商業及車位	207,824.37	人民幣 3,031,236,000元，
	(商場)	85,693.47	相當於
	底商	3,957.09	3,328,139,308港元)
	合計	297,474.93	
周邊開發項目主要為住宅及商業開發項目。該物業不存在環境問題與訴訟糾紛，亦無任何改變用途的計劃。 該物業已獲得土地使用權，辦公、地下車庫用途為期50年，於2054年7月28日到期；商業、地下商業用途為期40年，於2044年7月28日到期。			

附註：

- (1) 根據2024年7月5日的營業執照編號911100007426292705，北京弘泰基業商業管理有限公司於2002年9月17日成立，為一家有限責任公司，註冊資本為人民幣1,055,000,000元。
- (2) 根據 貴公司告知，北京弘泰基業商業管理有限公司為 貴公司間接擁有的附屬公司， 貴公司佔其權益比例為45.9%。餘下權益由獨立第三方持有。
- (3) 根據北京市朝陽區人民政府頒發的日期為2012年5月8日的京朝國用2012出第00171號土地證書，該物業佔地面積58,958.27平方米的土地使用權已歸屬北京弘泰基業商業管理有限公司，辦公、地下車庫部分土地使用期限至2054年7月28日屆滿；商業、地下商業部分土地使用期限至2044年7月28日屆滿。
- (4) 根據北京市住房和城鄉建設委員會頒發的日期為2011年1月21日的X京房權證朝字第956489號、X京房權證朝字第956487號不動產權證書，該物業用作商業、地下車庫用途的總建築面積為293,517.84平方米的土地使用權已歸屬北京弘泰基業商業管理有限公司。
- (5) 根據北京市住房和城鄉建設委員會頒發的日期為2011年1月21日的X京房權證朝字第956493號不動產權證書，該物業用作辦公的總建築面積為69,235.74平方米的土地使用權已歸屬北京弘泰基業商業管理有限公司，作辦公室用途。該物業的多個零售單位均包含在本證書涵蓋的範圍內。
- (6) 吾等已獲提供由中國法律顧問出具的中國法律意見書，其中特別包含(其中包括)以下資料：
 - (a) 北京弘泰基業商業管理有限公司為該物業的唯一合法所有人；
 - (b) 該物業不存在任何抵押、查封或凍結情況；及
 - (c) 北京弘泰基業商業管理有限公司有權合法佔有、使用、出租及出售土地使用權及該物業。

估值報告

第三類(A)－於中國作投資用的完工物業

		於2025年7月31日 現況下之市值	
物業權益	概況及年期	佔用情況	
13 中國 北京市 東城區 建國門內大街8號 北京中糧廣場	該物業包括一個建於多宗地塊上的大型綜合發展項目，總佔地面積約為22,779.85平方米。 該物業於1996年竣工，總建築面積為118,631.80平方米及151個停車位。 該物業的組成建築面積如下：	於估值日期，該物業的辦公室及零售部分中，總建築面積約77,760.19平方米的部分受多項租約約束，最遲一份租約將於2030年12月到期，每月總租金約為人民幣20,650,000元（不含增值稅）。 其餘部分目前為空置。	人民幣 5,254,000,000元 (人民幣 伍拾貳億伍仟 肆佰萬元整，相當於 5,768,618,452港元) (貴公司應佔 51%權益： 人民幣2,679,540,000元， 相當於2,941,995,411港元)
	用途	總建築面積 (平方米)	
	A座商業	793.16	
	B座商業	1,984.30	
	A座辦公	31,015.08	
	B座辦公	33,379.51	
	C座商業／辦公	18,494.11	
	A座地下	871.26	
	B座地下	22,557.57	
	C座地下	9,536.81	
	合計	118,631.80	

該物業周邊主要為住宅及商業開發項目。
該物業不存在環境問題與訴訟糾紛，亦無任何改變用途的計劃。

該物業已獲得土地使用權，辦公用途為期50年，於2044年2月29日到期。

附註：

- (1) 根據2024年9月12日的營業執照編號91110000625907745T，北京中糧廣場發展有限公司於1987年9月14日成立，為一家有限責任公司，註冊資本為33,300,000美元。
- (2) 根據 貴公司告知，北京中糧廣場發展有限公司為 貴公司間接擁有的附屬公司， 貴公司佔其權益比例為51%。餘下權益由獨立第三方持有。
- (3) 根據北京市國土資源和房屋管理局2002年2月5日、2002年3月5日分別頒發的第10146號、10147號及10148號土地使用權證，該物業總佔地面積22,779.85平方米的土地使用權已歸屬於北京中糧廣場發展有限公司，有效期至2044年2月29日，用作綜合用途。
- (4) 根據北京市國土資源和房屋管理局2002年2月8日頒發的第10103號、第10104號、第10105號不動產權證，該物業總建築面積118,631.80平方米的所有權已歸屬北京中糧廣場發展有限公司，用作辦公用途。
- (5) 吾等已獲提供由中國法律顧問出具的中國法律意見書，其中特別包含(其中包括)以下資料：
 - (a) 北京中糧廣場發展有限公司為該物業的唯一合法所有人；
 - (b) 該物業以中國郵政儲蓄銀行股份有限公司為抵押權人，存在一項定期貸款的法定押記，對應主債務金額為不超過人民幣300,000,000元；
 - (c) 北京中糧廣場發展有限公司有權合法佔有、使用、出租及出售土地使用權及該物業，(b)所述抵押除外；及
 - (d) 除上述抵押外，除非另有規定，該物業產權清晰且無任何產權負擔。

估值報告

第三類(A)－於中國作投資用的完工物業

物業權益	概況及年期	估用詳情	於2025年7月31日 現況下之市值
14 中國 四川省 成都市 天府新區 天府大悅城項目	該物業包括一座建於多宗地塊上的商業綜合體及692個停車位，總佔地面積約為40,670.19平方米，於2023年完工。	於估值日期，該物業總建築面積約72,870.85平方米受多項租約約束，最遲一份租約將於2038年12月29日到期，每月總租金約為人民幣6,730,000元（不含增值稅）。	人民幣 1,801,000,000元 (人民幣 壹拾捌億零 壹佰萬元整，相當於 1,977,404,231港元) (貴公司 應佔100%權益：
用途	總建築面積 (平方米)	其餘部分目前為空置。	人民幣 1,801,000,000元， 相當於
購物中心 車位	144,488.57 42,071.45	停車場按小時或按月出租。	1,977,404,231港元)
總計	186,560.02		
該物業周邊開發項目主要為住宅及商業開發項目。該物業不存在環境問題與訴訟糾紛，亦無任何改變用途的計劃。			
該物業獲授的土地使用權年期於2059年1月30日屆滿，作零售商業用途。			

附註：

- (1) 根據於2023年10月19日發出的營業執照，統一社會信用代碼91510100MA69JGMH2U，成都天府辰悅置業有限公司成立，類型為有限責任公司，註冊資本為人民幣63,000,000元。
- (2) 根據 貴公司告知，成都天府辰悅置業有限公司為 貴公司間接擁有的附屬公司，應佔權益為100%。
- (3) 根據6份不動產證書，該物業的土地使用權已歸屬於成都天府辰悅置業有限公司，總佔地面積為72,757.06平方米，商業服務用途的土地使用期限將於2059年1月30日到期，住宅用途的土地使用期限將於2089年1月30日到期。該物業包括在這些證書所涵蓋的範圍內。
- (4) 根據28份不動產登記，該物業的所有權已歸屬於成都天府辰悅置業有限公司，總建築面積為446,482.60平方米，商業及住宅用途的土地使用期限分別於2059年1月30日及2089年1月30日屆滿。該物業包括在這些證書所涵蓋的範圍內。
- (5) 吾等已獲提供由中國法律顧問出具的中國法律意見書，其中特別包含(其中包括)以下資料：
 - (a) 成都天府辰悅置業有限公司已合法取得該物業的土地使用權，且是該土地使用權的合法所有人；
 - (b) 成都天府辰悅置業有限公司已取得獲取該物業土地使用權的所有批准和許可；
 - (c) 該物業不存在任何抵押、查封或凍結情況；
 - (d) 成都天府辰悅置業有限公司已全額繳清土地出讓金；
 - (e) 該物業不得在未經四川天府新區成都管理委員會事先批准的情況下轉讓；及
 - (f) 成都天府辰悅置業有限公司有權合法佔有、使用、出租及出售土地使用權及該物業，(e)段所述限制除外。

估值報告

第三類(A)－於中國作投資用的完工物業

物業權益	概況及年期	佔用詳情	於2025年7月31日 現況下之市值
15 中國 天津市 南開區 天津南開大悅城項目	該物業包括一座建於多宗地塊上的商業綜合體以及1,896個停車位，總佔地面積約為77,450.10平方米。	於估值日期，該物業約86,573.68平方米的可出租面積受多項租約約束，最遲一份租約將於2038年4月30日到期，每月總租金約為人民幣38,370,000元（不含增值稅）。	人民幣4,971,000,000元 （人民幣肆拾玖億柒仟壹佰萬元整，相當於5,457,899,186港元）
	該物業於2011年落成，總建築面積為183,218.11平方米。		
	該物業的組成建築面積如下：		
	用途	總建築面積 (平方米)	
		其餘部分目前為空置。	
	南門外大街2號	139,129.73	2,535,210,000元，
	南門外大街6號	44,088.38	相當於
			2,783,528,585港元)
	總計	183,218.11	
	該物業周邊開發項目主要為住宅開發項目。該物業不存在環境問題與訴訟糾紛，亦無任何改變用途的計劃。		
	該物業獲授的土地使用權指定作其他商業服務用途，地下部分將於2050年5月3至4日到期，地上部分將於2050年12月21日到期。		

附註：

- (1) 根據於2025年07月15日發出的營業執照信用代碼第91120104761250450B號，目標公司於2004年4月13日成立，註冊資本為人民幣1,120,000,000元。
- (2) 根據 貴公司告知，大悅城(天津)有限公司為 貴公司間接擁有的附屬公司， 貴公司佔其權益比例為51%。餘下權益由獨立第三方持有。
- (3) 根據2025年4月3日天津市規劃和自然資源局簽發的《不動產權證書》津(2025)南開區不動產權第0123369號、津(2025)南開區不動產權第0089465號，該物業的土地使用權已歸屬大悅城(天津)有限公司，總佔地面積為77,450.10平方米，土地使用權年期地下部分於2050年5月3日至4日屆滿，地面部分於2050年12月21日屆滿，作商業用地用途。該物業總建築面積183,218.11平方米。
- (4) 吾等已獲提供由中國法律顧問出具的中國法律意見書，其中特別包含(其中包括)以下資料：
 - (a) 大悅城(天津)有限公司已合法取得該物業的土地使用權，且是該土地使用權的合法所有人；
 - (b) 該物業存在抵押；
 - (c) 大悅城(天津)有限公司有權合法佔有、使用、出租及出售土地使用權及該物業，(b)中所述抵押除外；及
 - (d) 除上文提及的抵押外，除非另有規定，該物業產權清晰且無任何產權負擔。

估值報告

第三類(A)－於中國作投資用的完工物業

物業權益	概況及年期	佔用詳情	於2025年7月31日 現況下之市值
16 中國 江西省 南昌市 西湖區 南昌大悅城項目	於估值日期，評估標的項目為大型混合用途商業綜合體，土地使用權面積42,886.52平方米，已於2025年4月竣工。 該物業包括評估標的項目的購物中心部分，地下設1,041個停車位。根據 貴公司提供的資料，該物業總建築面積約為125,465.19平方米。 該物業周邊開發項目主要為住宅開發項目。該物業不存在環境問題與訴訟糾紛，亦無任何改變用途的計劃。 該物業獲授的土地使用權年期於2061年1月19日屆滿，作其他商服用地。	於估值日期，該物業總建築面積約64,199.42平方米受多項租約約束，最遲一份租約將於2040年5月30日期，每月總租金約為人民幣3,724,311.97元（不含增值稅）。 其餘部分目前為空置。	人民幣1,231,000,000元 （人民幣壹拾貳億叁仟壹佰萬元整，相當於1,351,573,908港元） （ 貴公司應佔51%權益：人民幣627,810,000元，相當於689,302,693港元）

附註：

- (1) 根據於2025年5月21日發出的營業執照統一社會信用代碼91360103MA39TDKK54，南昌嘉悅房地產開發有限公司註冊資本為人民幣1,400,000,000元。
- (2) 根據 貴公司告知，南昌嘉悅房地產開發有限公司為 貴公司間接擁有的附屬公司， 貴公司佔其權益比例為51%。餘下權益由獨立第三方持有。
- (3) 根據2021年4月22日簽發的兩份不動產權證書（贛（2021）南昌市不動產權第0066777號及贛（2021）南昌市不動產權第0066818號），該物業土地使用權歸屬南昌嘉悅房地產開發有限公司（ 貴集團持股51%的附屬公司），佔地面積分別為29,713.01平方米與13,173.51平方米，土地用途為其他商服用地，使用期限至2061年1月19日屆滿。
- (4) 根據2025年5月9日簽發的竣工驗收備案表（編號360100202505090358及360100202505090359），評估項目中總建築面積109,618.08平方米與102,617.16平方米的部分已完成竣工驗收。該物業包含125,465.19平方米總建築面積及1,041個停車位，均屬上述兩份備案文件所載範圍。
- (5) 吾等已獲提供由中國法律顧問出具的中國法律意見書，其中特別包含（其中包括）以下資料：
 - (a) 南昌嘉悅房地產開發有限公司已合法取得該物業的土地使用權，且是該土地使用權的合法所有人；
 - (b) 南昌嘉悅房地產開發有限公司已取得獲取該物業土地使用權的所有批准和許可；
 - (c) 該物業不存在任何抵押、查封或凍結情況；
 - (d) 南昌嘉悅房地產開發有限公司已全額繳清土地出讓金；及
 - (e) 南昌嘉悅房地產開發有限公司有權合法佔有、使用、出租及出售土地使用權及該物業。

估值報告

第三類(A)－於中國作投資用的完工物業

物業權益	概況及年期	估用詳情	於2025年7月31日 現況下之市值
17 中國 山東省 青島市 即墨區 中糧·大悅春風里 項目	該物業包括一座建於一宗地塊上的商業綜合體以及426個車位。該物業於2022年落成，總建築面積為40,696.85平方米。 該物業周邊開發項目主要為住宅開發項目。該物業不存在環境問題與訴訟糾紛，亦無任何改變用途的計劃。 該物業獲授的土地使用權年期於2058年2月28日屆滿，作零售商業、餐飲、旅館、商務金融、娛樂、其他商服用途。	於估值日期，該物業約14,362.62平方米的可出租面積受多項租約約束，最遲一份租約將於2039年6月24日期，每月總租金約為人民幣350,000元（不含增值稅）。 其餘部分目前為空置。	人民幣255,000,000元 （人民幣貳億伍仟伍佰萬元整，相當於279,976,724港元） （貴公司應佔100%權益：人民幣255,000,000元，相當於279,976,724港元）

附註：

- (1) 根據於2024年年8月21日發出的營業執照統一社會信用代碼91370282MA3MPB6660，項目公司於2018年2月9日成立，註冊資本為100,000,000美元。
- (2) 根據 貴公司告知，青島智悅置地有限公司為 貴公司間接擁有的附屬公司，應佔權益為100%。
- (3) 根據於2022年7月13日發佈的不動產權證書（魯（2022）青島市即墨區不動產權第0016235號），該物業的土地使用權已歸屬 貴集團的全資附屬公司青島智悅置地有限公司，土地使用權年期於2058年2月28日屆滿，作零售商業、餐飲、旅館、商務金融、娛樂、其他商服用途。總建築面積為40,696.85平方米。
- (4) 吾等已獲提供由中國法律顧問出具的中國法律意見書，其中特別包含（其中包括）以下資料：
 - (a) 青島智悅置地有限公司已合法取得該物業的土地使用權，且是該土地使用權的合法所有人；
 - (b) 該物業不存在任何抵押、查封或凍結情況；
 - (c) 青島智悅置地有限公司已全額繳清土地出讓金；及
 - (d) 青島智悅置地有限公司有權合法佔有、使用、出租及出售土地使用權及該物業。

估值報告

第三類(A)－於中國作投資用的完工物業

物業權益	概況及年期	佔用情況	於2025年7月31日 現況下之市值																										
18 中國 海南省 三亞市 吉陽區 亞龍灣國家 旅遊度假區 會展中心	會展中心是一個包括餐廳樓、大堂樓、會議樓、展廳樓的商業項目，總佔地面積為21,725.36平方米。 該物業於2015年完工，總建築面積為17,616.18平方米。 該物業總建築面積詳情如下： <table><thead><tr><th>用途</th><th>總建築面積 (平方米)</th></tr></thead><tbody><tr><td>大堂樓</td><td></td></tr><tr><td>F1</td><td>899.67</td></tr><tr><td>餐廳樓</td><td></td></tr><tr><td>F1</td><td>995.04</td></tr><tr><td>F2</td><td>1,231.75</td></tr><tr><td>會議樓</td><td></td></tr><tr><td>F1</td><td>803.14</td></tr><tr><td>展廳樓</td><td></td></tr><tr><td>F1</td><td>5,676.17</td></tr><tr><td>F2</td><td>1,493.46</td></tr><tr><td>停車位</td><td>6,516.95</td></tr><tr><td>總計</td><td>17,616.18</td></tr></tbody></table> 該物業周邊開發項目主要為酒店開發項目。該物業不存在環境問題與訴訟糾紛，亦無任何改變用途的計劃。 該物業獲授的土地使用權年期於2063年2月9日屆滿，作文化設施用地用途。	用途	總建築面積 (平方米)	大堂樓		F1	899.67	餐廳樓		F1	995.04	F2	1,231.75	會議樓		F1	803.14	展廳樓		F1	5,676.17	F2	1,493.46	停車位	6,516.95	總計	17,616.18	於估值日期，該物業整體受多項租約約束，最遲一份租約將於2029年7月18日到期，每月租金約為人民幣807,937元（不含增值稅）。	人民幣160,000,000元 （人民幣壹億陸仟萬元整，相當於175,671,670港元） （貴公司應佔45.57%權益：人民幣72,912,000元，相當於80,053,580港元）
用途	總建築面積 (平方米)																												
大堂樓																													
F1	899.67																												
餐廳樓																													
F1	995.04																												
F2	1,231.75																												
會議樓																													
F1	803.14																												
展廳樓																													
F1	5,676.17																												
F2	1,493.46																												
停車位	6,516.95																												
總計	17,616.18																												

附註：

- (1) 根據2023年2月2日的營業執照編號91460200665135794C，三亞虹霞開發建設有限公司於2007年11月14日成立，為一家有限責任公司，註冊資本為人民幣1,339,500,000元。
- (2) 根據 貴公司告知，三亞虹霞開發建設有限公司為 貴公司間接擁有的附屬公司， 貴公司佔其權益比例為45.57%。除 貴公司間接控股股東中糧集團有限公司持有三亞虹霞開發建設有限公司20%權益外，該公司餘下權益由第三方持有。
- (3) 根據四份2019年6月24日簽發的《不動產權證書》，該物業產權已歸屬三亞虹霞開發建設有限公司，土地使用權總佔地面積21,725.36平方米，使用期限至2063年2月9日屆滿。項目總建築面積為9,605.77平方米（部分物業包含在3份證書所在範圍內）。
- (4) 根據第2016010403009287號和第2016010403009287號業權報告，2號展廳及停車場總建築面積為8,010.41平方米，該物業總建築面積為17,616.18平方米。
- (5) 吾等已獲提供由中國法律顧問出具的中國法律意見書，其中特別包含（其中包括）以下資料：
 - (a) 三亞虹霞開發建設有限公司已合法取得該物業的土地使用權，且是該土地使用權的合法所有人；
 - (b) 該物業不存在任何抵押、查封或凍結情況；及
 - (c) 三亞虹霞開發建設有限公司有權合法佔有、使用、出租及出售土地使用權及該物業。

估值報告

第三類(A)－於中國作投資用的完工物業

物業權益	概況及年期	估用詳情	於2025年7月31日現況下之市值
19 中國 海南省 三亞市 吉陽區 三亞嘉悅大悅城 購物中心	該物業包括一座建於一宗地塊上的商業綜合體，總佔地面積為18,469.97平方米。 該物業於2024年4月落成，總建築面積為76,181.63平方米。 該物業總建築面積詳情如下：	於估值日期，該物業約52,235.10平方米的可出租面積受多項租約約束，最遲一份租約將於2039年9月30日期，每月總租金約為人民幣6,050,000元(不含增值稅)。 其餘部分目前為空置。	人民幣 1,269,000,000元 (人民幣 壹拾貳億陸仟玖佰萬元整，相當於 1,393,295,930港元) (貴公司 應佔78.05%權益： 人民幣 990,454,500元， 相當於 1,087,467,473港元)
	用途	總建築面積 (平方米)	
	商業	76,181.63	
	總計	76,181.63	
	該物業周邊開發項目主要為住宅開發項目。該物業不存在環境問題與訴訟糾紛，亦無任何改變用途的計劃。		
	該物業獲授的土地使用權年期於2060年5月18日屆滿，作商業用途。		

附註：

- (1) 根據於2022年9月22日發出的營業執照統一社會信用代碼91460100MA5TFBA16H，三亞嘉悅開發建設有限公司於2019年11月26日成立，註冊資本為人民幣1,390,000,000元。
- (2) 根據 貴公司告知，三亞嘉悅開發建設有限公司為 貴公司間接擁有的附屬公司， 貴公司佔其權益比例為78.05%。餘下權益由獨立第三方持有。
- (3) 根據於2024年簽發的《不動產權證書》((2024)第0025122號)，該物業的土地使用權已歸屬三亞嘉悅開發建設有限公司，總佔地面積為18,469.97平方米，土地使用期限至2060年5月18日屆滿。該物業的總建築面積為80,626.59平方米。該物業包含在上述權證所載範圍內。
- (4) 吾等已獲提供由中國法律顧問出具的中國法律意見書，其中特別包含(其中包括)以下資料：
 - (a) 三亞嘉悅開發建設有限公司已合法取得該物業的土地使用權，且是該土地使用權的合法所有人；
 - (b) 該物業以中國銀行股份有限公司三亞分行為抵押權人，存在一項定期貸款的法定押記；
 - (c) 三亞嘉悅開發建設有限公司已全額繳清土地出讓金；
 - (d) 三亞嘉悅開發建設有限公司有權合法佔有、使用、出租及出售土地使用權及該物業，(b)段所述抵押除外；及
 - (e) 除上文提及的抵押外，除非另有規定，該物業產權清晰且無任何產權負擔。

估值報告

第三類(A)－於中國作投資用的完工物業

物業權益	概況及年期	佔用情況	於2025年7月31日 現況下之市值												
20 中國 海南省 三亞市 吉陽鎮 亞龍灣國家 旅遊度假區 亞龍大道 公主郡大會所	該物業為一棟會所，建於一幅總佔地面積為5,422.13平方米的土地上。於估值日期，該物業由 貴集團佔用作商業婚禮攝影。 該物業於2007年竣工，總建築面積為7,763.14平方米。 總建築面積詳情如下：	於估值日期，該物業整體受多項租約約束，於2026年3月31日到期，每月租金約為人民幣142,857元（不含增值稅）。	人民幣51,000,000元 (人民幣伍仟壹佰萬元整，相當於55,995,345港元)												
	<table><tr><th>用途</th><th>總建築面積 (平方米)</th></tr><tr><td>F1</td><td>2,491.73</td></tr><tr><td>F2</td><td>1,632.38</td></tr><tr><td>F3</td><td>623.73</td></tr><tr><td>B1</td><td>3,015.30</td></tr><tr><td>總計</td><td>7,763.14</td></tr></table>	用途	總建築面積 (平方米)	F1	2,491.73	F2	1,632.38	F3	623.73	B1	3,015.30	總計	7,763.14		(貴公司應佔56.96%權益：人民幣29,049,600元，相當於31,894,948港元)
用途	總建築面積 (平方米)														
F1	2,491.73														
F2	1,632.38														
F3	623.73														
B1	3,015.30														
總計	7,763.14														
	該物業周邊開發項目主要為酒店開發項目。該物業不存在環境問題與訴訟糾紛，亦無任何改變用途的計劃。														
	該物業獲授的土地使用權年期於2048年1月22日屆滿，作會所用途。														

附註：

- (1) 根據2022年8月6日的營業執照編號91460200201350496F，三亞亞龍灣開發股份有限公司於1996年6月21日成立，為一家有限責任公司，註冊資本為人民幣671,000,000元。
- (2) 根據 貴公司告知，三亞亞龍灣開發股份有限公司為 貴公司間接擁有的附屬公司， 貴公司佔其權益比例為56.96%。餘下權益由獨立第三方持有。
- (3) 根據《土地房屋權證》三土房(2015)字第04642號，該物業的房屋所有權已歸屬三亞亞龍灣開發股份有限公司。該物業的總佔地面積為5,422.13平方米，使用權年期於2048年1月22日屆滿，作商服用地用途。該物業總建築面積7,763.14平方米。
- (4) 吾等已獲提供由中國法律顧問出具的中國法律意見書，其中特別包含(其中包括)以下資料：
 - (a) 三亞亞龍灣開發股份有限公司已合法取得該物業的土地使用權，且是該土地使用權的合法所有人；
 - (b) 該物業不存在任何抵押、查封或凍結情況；及
 - (c) 三亞亞龍灣開發股份有限公司有權合法佔有、使用、出租及出售土地使用權及該物業。

估值報告

第三類(A)－於中國作投資用的完工物業

物業權益	概況及年期	佔用詳情	於2025年7月31日 現況下之市值
21 中國 海南省 三亞市 吉陽區 亞龍灣國家 旅遊度假區 景區出租物業項目	該物業是亞龍灣濱海公園商業配 套物業，建於多幅土地上，地塊 佔地面積約為367,743.15平方米。	於估值日期，該物 業約10,115.83平方 米的可出租面積受 租約約束，最遲一 份租約將於2036年4 月25日到期，每月總 租金約為人民幣	人民幣193,000,000元 (人民幣 壹億玖仟 叁佰萬元整，相當於 211,903,952港元)
	總建築面積詳情如下：	1,230,000元(不含增 值稅)。	(貴公司 應佔56.96%權益：
	單位號	總建築面積 (平方米)	人民幣
	劃撥地－商業	10,343.42	109,932,800元，
	劃撥地－停車場	5,791.49	相當於120,700,491
	出讓地－商業	2,843.28	港元)
	出讓地－停車場	11,379.40	
	總計	30,357.59	
	該物業周邊開發項目主要為酒店 開發項目。該物業不存在環境問 題與訴訟糾紛，亦無任何改變用 途的計劃。		
	該物業獲授的土地使用權年期於 2045年2月28日屆滿，作商服用地 用途。		

附註：

- (1) 根據於2018年12月25日發出的營業執照(統一社會信用代碼91460200201350496F)，三亞亞龍灣開發股份有限公司成立為有限責任公司，註冊資本為人民幣671,000,000元。
- (2) 根據 貴公司告知，三亞亞龍灣開發股份有限公司為 貴公司間接擁有的附屬公司， 貴公司佔其權益比例為56.96%。餘下權益由獨立第三方持有。
- (3) 根據以下《土地房屋權證》，該物業的土地使用權已出讓／劃撥予三亞亞龍灣開發股份有限公司，證書的詳情如下：

證書編號	發證日期	佔地面積 (平方米)	用途	使用權類型	終止日期
三土房2012字第008797號	2012年9月27日	190,088.82	商服用地	出讓	2045年2月28日
三土房2012字第008803號	2012年9月27日	86,162.50	商服用地	出讓	2045年2月28日
三土房2012字第008808號	2012年9月27日	20,384.83	商服用地	出讓	2045年2月28日
三土房2012字第11135號	2012年11月5日	9,189.30	商服用地	劃撥	—
三土房2012字第11159號	2012年10月29日	61,917.70	商服用地	劃撥	—
合計		367,743.15			

- (4) 根據日期為2018年10月12日的16份《不動產權證書》，該物業的房屋所有權已歸屬三亞亞龍灣開發股份有限公司，證書的詳情如下：

證書編號	土地使用權面積 (平方米)	總建築面積 (平方米)	用途	使用權性質	土地使用期限 終止日期
瓊(2018)三亞市不動產權第0023609號	410.68	925.28	其他商服用地／配套設施	劃撥	—
瓊(2018)三亞市不動產權第0023602號	214.92	109.84	其他商服用地／配套設施	出讓	2045年2月28日
瓊(2018)三亞市不動產權第0023605號	340.67	725.97	其他商服用地／配套設施	出讓	2045年2月28日
瓊(2018)三亞市不動產權第0023608號	724.99	553.41	其他商服用地／配套設施	出讓	2045年2月28日
瓊(2018)三亞市不動產權第0023607號	1,008.25	619.83	其他商服用地／配套設施	出讓	2045年2月28日
瓊(2018)三亞市不動產權第0023604號	99.4	98.53	其他商服用地／設備房	劃撥	—
瓊(2018)三亞市不動產權第0023610號	0	2,527.56	其他商服用地／配套設施	劃撥	—
瓊(2018)三亞市不動產權第0023611號	815.03	655.8	其他商服用地／配套設施	劃撥	—
瓊(2018)三亞市不動產權第0023597號	3,436.68	3,236.54	其他商服用地／配套設施	劃撥	—
瓊(2018)三亞市不動產權第0023601號	150.05	89.11	其他商服用地／配套設施	出讓	2045年2月28日
瓊(2018)三亞市不動產權第0023606號	139.54	89.11	其他商服用地／配套設施	出讓	2045年2月28日
瓊(2018)三亞市不動產權第0023603號	1,404.83	1,173.57	其他商服用地／配套設施	劃撥	—
瓊(2018)三亞市不動產權第0023595號	460.95	430.15	其他商服用地／配套設施	出讓	2045年2月28日
瓊(2018)三亞市不動產權第0023596號	241.41	158.5	其他商服用地／配套設施	出讓	2045年2月28日
瓊(2018)三亞市不動產權第0023612號	828.67	655.8	其他商服用地／配套設施	劃撥	—
瓊(2018)三亞市不動產權第0023184號	90.42	67.36	其他商服用地／配套設施	出讓	2045年2月28日
合計	10,366.49	12,116.36			

- (5) 吾等已獲提供由中國法律顧問出具的中國法律意見書，其中特別包含(其中包括)以下資料：
- (a) 三亞亞龍灣開發股份有限公司已合法取得該物業的土地使用權，且是該土地使用權的合法所有人；
 - (b) 該物業不存在任何抵押、查封或凍結情況；及
 - (c) 三亞亞龍灣開發股份有限公司有權合法佔有、使用、出租及出售土地使用權及該物業。

估值報告

第三類(A)－於中國作投資用的完工物業

物業權益	概況及年期		佔用詳情	於2025年7月31日 現況下之市值
22 中國 福建省 廈門市 集美區 廈門大悅城項目	於估值日期，該物業是一個建在 建在一塊土地上的大型綜合商業 綜合體，佔地面積為91,367.43平 方米，於2024年8月完工。 該物業包括購物中心部分及707個 停車位。根據 貴公司提供的資 料，該物業的總建築面積詳情如 下：		於估值日期，該物 業總建築面積約 35,742.95平方米受 多項租約約束，最 遲一份租約將於 2039年9月29日到 期，每月總租金約 為人民幣5,370,000 元（不含增值稅）。	人民幣 1,409,000,000元 (人民幣壹拾肆億零 玖佰萬元整，相當於 1,547,008,641港元) (貴公司 應佔51%權益： 人民幣 718,590,000元， 相當於 788,974,407港元)
	用途	總建築面積 (平方米)	其餘部分目前為空 置。	
	商業	104,530.18		
	停車位	22,965.85		
	總計	127,496.03		
	該物業周邊開發項目主要為住宅 開發項目。該物業不存在環境問 題與訴訟糾紛，亦無任何改變用 途的計劃。			
	該物業獲授的土地使用權年期於 2060年12月17日屆滿，作零售/ 商業及停車場用途。			

附註：

- (1) 根據於2023年9月4日發出的營業執照統一社會信用代碼91350200MA357C2R1E，廈門市悅集商業管理有限公司於2020年12月10日成立，註冊資本為人民幣1,400,000,000元。
- (2) 根據 貴公司告知，廈門市悅集商業管理有限公司為 貴公司間接擁有的附屬公司， 貴公司佔其權益比例為51%。餘下權益由獨立第三方持有。
- (3) 根據於2025年7月8日廈門市自然資源與規劃局簽發的《不動產權證書》閩（2025）廈門市不動產權第0059020號，該物業佔地面積為91,367.42平方米，總建築面積為127,496.03平方米，權利人為廈門市悅集商業管理有限公司（ 貴集團擁有51%股權的附屬公司）。該物業獲授的土地使用權年期於2060年12月17日屆滿，作零售／商業及停車場用途。
- (4) 吾等已獲提供由中國法律顧問出具的中國法律意見書，其中特別包含（其中包括）以下資料：
 - (a) 廈門市悅集商業管理有限公司已合法取得該物業的土地使用權，且是該土地使用權的合法所有人；
 - (b) 廈門市悅集商業管理有限公司已取得獲取該物業土地使用權的所有批准和許可；
 - (c) 該物業不存在任何抵押、查封或凍結情況；
 - (d) 廈門市悅集商業管理有限公司已全額繳清土地出讓金；
 - (e) 自簽訂土地出讓合約之日起至本項目稅務監管期屆滿止，該物業須整體經營，不得轉讓或作分段抵押用途。稅務監管期屆滿後，自持部分經集美區人民政府批准後可整體轉讓；及
 - (f) 廈門市悅集商業管理有限公司有權合法佔有、使用、出租及出售土地使用權及該物業，(e)段所述限制除外。

估值報告

第三類(A)－於中國作投資用的完工物業

物業權益	概況及年期	佔用詳情	於2025年7月31日 現況下之市值
23 中國 上海市 靜安區 上海靜安 大悅城項目	上海靜安大悅城分為南北樓，總建築面積為155,799.55平方米。其中商業用途面積為125,881.87平方米，376個停車位用途面積為29,917.68平方米，於2015年12月開業。 該物業周邊開發項目主要為住宅及商業開發項目。該物業不存在環境問題與訴訟糾紛，亦無任何改變用途的計劃。 該物業南樓獲授的土地使用權年期於2046年1月10日屆滿，作商業用途；該物業北樓獲授的土地使用權年期於2052年6月29日屆滿，作商業用途。	於估值日期，該物業總建築面積約63,971.10平方米受多項租約約束，最遲一份租約將於2035年11月30日期，每月總租金約為人民幣22,650,000元（不含增值稅）。 其餘部分目前為空置。 停車場按小時或按月發放許可證。	人民幣 5,256,000,000元 （人民幣伍拾貳億伍仟陸佰萬元整，相當於5,770,814,348港元） （貴公司應佔51%權益：人民幣2,680,560,000元，相當於2,943,115,317港元）

附註：

- (1) 根據於2023年11月30日發出的營業執照信用代碼第91310108741631264E號，上海新蘭房地產開發有限公司成立為有限責任公司，註冊資本為人民幣4,200,000,000元。
- (2) 根據 貴公司告知，上海新蘭房地產開發有限公司為 貴公司間接擁有的附屬公司， 貴公司佔其權益比例為51%。餘下權益由獨立第三方持有。
- (3) 根據《房地產權證》滬房地開字（2014）第011307號和2018年7月3日上海市不動產登記局簽發的《不動產權證書》滬（2018）靜字不動產權第010711號，該物業的房屋所有權已歸屬上海新蘭房地產開發有限公司，該物業獲授的土地使用權，其中南樓土地使用期限於2046年1月10日屆滿，北樓使用期限於2052年6月29日屆滿，土地作商業用途。
- (4) 吾等已獲提供由中國法律顧問出具的中國法律意見書，其中特別包含（其中包括）以下資料：
 - (a) 上海新蘭房地產開發有限公司已合法取得該物業的土地使用權，且是該土地使用權的合法所有人；
 - (b) 上海新蘭房地產開發有限公司已取得獲取該物業土地使用權的所有批准和許可；
 - (c) 該物業不存在任何抵押、查封或凍結情況；
 - (d) 上海新蘭房地產開發有限公司已全額繳清土地出讓金；及
 - (e) 上海新蘭房地產開發有限公司有權合法佔有、使用、出租及出售土地使用權及該物業。

估值報告

第三類(A)－於中國作投資用的完工物業

物業權益	概況及年期	佔用詳情	於2025年7月31日 現況下之市值												
24 中國 遼寧省 瀋陽市 大東區 瀋陽大悅城A、B、 C、D館商業項目	該物業包括一個跨多個地塊建造的商業綜合體，其中A、B、C、D四個場館的佔地面積總計約45,981.27平方米。該物業於2011年完工。 該物業包括A、B、C、D四個場館及913個停車位，總建築面積278,514.67平方米。 根據 貴集團提供的資料，該物業總建築面積詳情如下： <table><thead><tr><th>區域</th><th>總建築面積 (平方米)</th></tr></thead><tbody><tr><td>A區</td><td>55,663.01</td></tr><tr><td>B區</td><td>52,398.96</td></tr><tr><td>C區</td><td>116,940.30</td></tr><tr><td>D區</td><td>53,512.40</td></tr><tr><td>總計</td><td>278,514.67</td></tr></tbody></table> 該物業周邊開發項目主要為住宅開發項目。該物業不存在環境問題與訴訟糾紛，亦無任何改變用途的計劃。 該物業獲授的土地使用權年期於2043年7月8日屆滿，作商業、公建用途。	區域	總建築面積 (平方米)	A區	55,663.01	B區	52,398.96	C區	116,940.30	D區	53,512.40	總計	278,514.67	於估值日期，瀋陽大悅城A、B、C、D館約101,445.65平方米的部分商業空間須受多項租約約束，最遲一份租約將於2035年1月31日到期，每月總租金約為人民幣20,120,000元（不含增值稅）。 其餘部分目前為空置。	人民幣 2,704,000,000元 (人民幣貳拾柒億零四佰萬元整， 相當於2,968,851,217 港元) (貴公司 應佔100%權益： 人民幣 2,704,000,000元， 相當於 2,968,851,217港元) (請參閱附註(1))
區域	總建築面積 (平方米)														
A區	55,663.01														
B區	52,398.96														
C區	116,940.30														
D區	53,512.40														
總計	278,514.67														

附註：

- (1) A區走廊尚未取得相關產權文件，故市值人民幣2,704,000,000元未包含該走廊。然鑒於相關罰款已繳納，且政府未進一步通知要求停止佔用該走廊，為供本集團管理層參考，吾等已按投資價值基準對該走廊進行獨立估值。於2025年7月31日，該物業走廊現況下之投資價值為人民幣31,000,000元（人民幣叁仟一佰萬元整，相當於34,036,386港元，貴公司應佔權益100%為人民幣31,000,000元，相當於34,036,386港元）。
- (2) 根據於2024年8月8日發出的營業執照信用代碼第91210100604607305R號，瀋陽大悅城發展有限公司於1992年10月15日成立為有限責任公司，註冊資本為129,300,000美元。
- (3) 根據貴公司告知，瀋陽大悅城發展有限公司為貴公司間接擁有的附屬公司，應佔權益為100%。
- (4) 根據四份《不動產權證書》，該物業的土地使用權及房屋所有權已歸屬瀋陽大悅城發展有限公司，證書的詳情如下：

證號	權利人	用途	土地面積 (平方米)	登記日期	總建築面積 (平方米)
遼(2020)瀋陽市不動產權第0477195號	瀋陽大悅城發展有限公司	商業用地／其它	7,768.10	2020/09/07	55,663.01
遼(2020)瀋陽市不動產權第0611297號	瀋陽大悅城發展有限公司	商業用地／其它、 商業、公建、倉庫	6,536.02	2020/11/03	52,398.96
遼(2020)瀋陽市不動產權第0502762號	瀋陽大悅城發展有限公司	公建、商住／商業	21,391.50	2020/09/15	116,940.30
遼(2020)瀋陽市不動產權第0502835號	瀋陽大悅城發展有限公司	公建、商住／商業	10,285.65	2020/09/15	53,512.40

- (5) 吾等已獲提供由中國法律顧問出具的中國法律意見書，其中特別包含（其中包括）以下資料：
 - (a) 瀋陽大悅城發展有限公司已合法取得該物業的土地使用權，且是該土地使用權的合法所有人；
 - (b) 瀋陽大悅城發展有限公司已取得獲取該物業土地使用權的所有批准和許可；
 - (c) 該物業以上海浦東發展銀行股份有限公司為抵押權人，存在一項定期貸款的法定押記；
 - (d) 瀋陽大悅城發展有限公司有權依法佔用、使用、租賃及出售土地使用權及該物業，(e)項所述罰則風險除外；

- (e) 瀋陽大悅城發展有限公司確認，A區通道及A、B區住宅實際建築面積超出規劃面積，上述超建物業已竣工並投入使用。
- 截至本法律意見書出具之日，(1)瀋陽大悅城發展有限公司已就A區連通建築簽署《國有土地使用權出讓補充合同》(瀋規土國出合補字[2007]第23號)，並補繳土地出讓金。於2008年5月23日，大東區政府發佈《重點項目調度辦公室會議紀要》，其中規定「由執法局大東分局負責對Pengli商貿廣場A區連廊違法建設行為下達處罰決定書。作為歷史遺留問題，將以一次性罰款人民幣50,000元處理。」瀋陽大悅城房地產開發有限公司已就「違法建設」繳納罰款人民幣50,000元。(2)瀋陽大悅城發展有限公司雖未因A、B區住宅實際建築面積超出規劃面積遭政府機關處以行政處罰，亦未被要求補繳超建面積的土地出讓金，然而，因該公司(瀋陽大悅城發展有限公司)未就上述A區及B區住宅超建部分辦理工程規劃、施工許可及竣工驗收等建設手續，存在被政府機關責令限期整改、處以罰款、拆除、沒收物體或違法所得，以及補繳土地出讓金之風險；及
- (f) 除上述抵押外，除非另有說明，該物業產權清晰且無任何產權負擔。
- (6) 於估值過程中，附註(5)(e)所述的A區通道(屬該物業一部分)之投資價值，已於附註(1)中以非市值基準另行提供。

估值報告

第三類(A)－於中國作投資用的完工物業

物業權益	概況及年期	估用詳情	於2025年7月31日 現況下之市值
25 中國 遼寧省 瀋陽市 大東區 瀋陽大悅城E館項目	該物業是一個大型商業開發項目，由多個街區組成。該物業位於一塊佔地面積為13,136.42平方米的土地上。該物業於2022年完工。 該物業包括瀋陽大悅城E館及553個停車位，總建築面積約54,988.62平方米。 該物業周邊開發項目主要為住宅開發項目。該物業不存在環境問題與訴訟糾紛，亦無任何改變用途的計劃。 該物業獲授的土地使用權年期於2059年4月25日屆滿，作其他商服用途。	於估值日期，該物業總建築面積約26,454.51平方米受多項租約約束，最遲一份租約將於2035年4月16日期，每月總租金約為人民幣3,440,000元（不含增值稅）。 其餘部分目前為空置。	人民幣 982,000,000元 （人民幣 玖億捌仟 貳佰萬元整，相當於 1,078,184,872港元） （ 貴公司 應佔100%權益： 人民幣 982,000,000元， 相當於 1,078,184,872港元）

附註：

- (1) 根據於2024年8月8日發出的營業執照統一社會信用代碼第91210100MA0Y1G0U28號，瀋陽和韜房地產開發有限公司於2018年9月1日成立，註冊資本為85,000,000美元。
- (2) 根據 貴公司告知，瀋陽和韜房地產開發有限公司為 貴公司間接擁有的附屬公司，應佔權益為100%。
- (3) 根據《不動產權證書》遼(2023)瀋陽市不動產權第0002764號，該物業的房地產權已歸屬瀋陽和韜房地產開發有限公司（貴集團全資附屬公司），佔地面積為13,136.42平方米，房屋總建築面積為54,988.62平方米。該物業獲授的土地使用權年期於2059年4月25日屆滿，作其他商服用途。
- (4) 吾等已獲提供由中國法律顧問出具的中國法律意見書，其中特別包含（其中包括）以下資料：
 - (a) 瀋陽和韜房地產開發有限公司已合法取得該物業的土地使用權，且是該土地使用權的合法所有人；
 - (b) 瀋陽和韜房地產開發有限公司已取得獲取該物業土地使用權的所有批准和許可；
 - (c) 該物業以中國銀行股份有限公司瀋陽分行為抵押權人，存在一項定期貸款的法定押記；
 - (d) 瀋陽和韜房地產開發有限公司已全額繳清土地出讓金；
 - (e) 瀋陽和韜房地產開發有限公司有權合法佔有、使用、出租及出售土地使用權及該物業，(c)段所述抵押除外；及
 - (f) 除上文提及的抵押外，除非另有說明，該物業產權清晰且無任何產權負擔。

估值報告

第三類(A)－於中國作投資用的完工物業

物業權益	概況及年期	估用詳情	於2025年7月31日 現況下之市值
26 中國 四川省 成都市 武侯區 碧雲天社區商業項目	該物業由多個地塊上建成的商業綜合體組成，總佔地面積約1,066.70平方米，於2004年竣工。 該物業總建築面積為2,461.98平方米，用途為辦公。 該物業周邊開發項目主要為住宅開發項目。該物業不存在環境問題與訴訟糾紛，亦無任何改變用途的計劃。 該物業獲授的土地使用權年期於2040年5月21日屆滿，作商業用途。	於估值日期，該物業1,845.00平方米受多項租約約束，最遲一份租約將於2034年5月10日期，每月租金約為人民幣80,000元（不含增值稅）。 其餘部分目前為空置。	人民幣9,000,000元 （人民幣玖佰萬元整，相當於9,881,531港元） （ 貴公司應佔69.65%權益：人民幣6,268,500元，相當於6,882,487港元）

附註：

- (1) 根據於2022年5月10日發出的營業執照信用代碼915100002018447364號，四川中國酒城股份有限公司於1993年8月12日成立，註冊資本為人民幣80,308,230元。
- (2) 根據 貴公司告知，四川中國酒城股份有限公司為 貴公司間接擁有的附屬公司， 貴公司佔其權益比例為69.65%。餘下權益由獨立第三方持有。
- (3) 根據於2004年10月16日頒佈的國有土地使用證成國用(2004)第1265號，該物業土地使用權人為四川中國酒城股份有限公司，土地使用權總佔地面積為1,066.70平方米，土地使用期限將於2040年5月21日屆滿，作商業用途。該物業包含於該證書涵蓋的範圍內。
- (4) 根據於2004年6月18日頒佈的房屋所有權證蓉房權證成房監證字第1055700號，該物業房屋所有權人為四川中國酒城股份有限公司，總建築面積2,461.98平方米，設計用途為商業。
- (5) 吾等已獲提供由中國法律顧問出具的中國法律意見書，其中特別包含(其中包括)以下資料：
 - (a) 四川中國酒城股份有限公司已合法取得該物業的土地使用權，且是該土地使用權的合法所有人；
 - (b) 四川中國酒城股份有限公司已取得獲取該物業土地使用權的所有批准和許可；
 - (c) 該物業以中國建設銀行成都第九支行為抵押權人，存在一項定期貸款的法定押記；
 - (d) 四川中國酒城股份有限公司已全額繳清土地出讓金；
 - (e) 四川中國酒城股份有限公司有權合法佔有、使用、出租及出售土地使用權及該物業，(c)段所述抵押除外；及
 - (f) 除上文提及的抵押外，除非另有說明，該物業產權清晰且無任何產權負擔。

估值報告

第三類(A)－於中國作投資用的完工物業

物業權益	概況及年期		佔用詳情	於2025年7月31日 現況下之市值
27 中國 江蘇省 蘇州市相城區 蘇州大悅城 春風里項目	該物業包括一座建於一宗地塊上的商業綜合體，總佔地面積為83,614.00平方米。		於估值日期，該物業總建築面積約85,932平方米受多項租約約束，最遲一份租約將於2034年1月17日到期，每月總租金約為人民幣12,470,000元（不含增值稅）。	人民幣2,450,000,000元 （人民幣貳拾肆億伍仟萬元整，相當於2,689,972,442港元）
	用途	總建築面積 (平方米)	其餘部分目前為空置。	（貴公司應佔50.10%權益：人民幣1,227,450,000元，相當於1,347,676,193港元）
	商業	184,329.01		
	車庫	135,598.76	停車場按小時或按月發放許可證。	
	總計	319,927.77		
	該物業周邊開發項目主要為住宅開發項目。該物業不存在環境問題與訴訟糾紛，亦無任何改變用途的計劃。			
	該物業獲授的土地使用權年期於2058年2月15日屆滿，作商服用途。			

附註：

- (1) 根據於2024年9月10日發出的營業執照統一社會信用代碼91320507MA1T82RT3R，項目公司於2017年11月6日成立，註冊資本為人民幣1,100,000,000元。
- (2) 根據 貴公司告知，蘇州市相之悅房地產開發有限公司為 貴公司間接擁有的附屬公司， 貴公司佔其權益比例為50.10%。餘下權益由獨立第三方持有。
- (3) 根據於2018年3月2日頒布的《不動產權證書》蘇(2018)蘇州市不動產權第7003561號，土地使用權人為蘇州市相之悅房地產開發有限公司，土地用途為商服用地，土地使用權總佔地面積為83,614.00平方米，土地終止日期為2058年2月15日。
- (4) 根據編號320507201800046和320507201800047的土地使用許可證，該物業的土地使用主體為蘇州市相之悅房地產開發有限公司。土地使用類型為住宅用地和商業用地，佔地面積分別為94,338.00平方米和83,614.00平方米。
- (5) 根據第32050720190014號、第32050720190016號、第32050720190053號、第320507201800081號建設工程規劃許可證，該物業的土地使用主體為蘇州市相之悅房地產開發有限公司。總建築面積分別為140,268.25平方米、33,148.45平方米、105,712.08平方米、66,706.12平方米。
- (6) 根據第320507201906060101號、第320507201804280201號、第320507201906130101號、第320507201905310201號施工許可證，施工單位為蘇州市相之悅房地產開發有限公司。建築面積分別為263,106.29平方米、140,268.25平方米、175,761.36平方米、68,382.16平方米。
- (7) 根據商品房預售許可證號：[2018] 168號、[2019] 222號、[2020]24、[2020]189號，賣方為蘇州市相之悅房地產開發有限公司。預售總面積分別為108,101.27平方米、42,192.52平方米、43,212.28平方米和14,458.12平方米。
- (8) 根據《建設工程竣工驗收備案表》第3205011802050113-JX-001號、第3205011802050113-JX-002號、第3205011802050113-JX-003號、第3205011802050113-JX-004號，建設主體為蘇州市相之悅房地產開發有限公司。總建築面積分別為136,508.79平方米、321,012.87平方米、175,803.49平方米和3,896.37平方米。
- (9) 吾等已獲提供由中國法律顧問出具的中國法律意見書，其中特別包含(其中包括)以下資料：
 - (a) 蘇州市相之悅房地產開發有限公司已合法取得該物業的土地使用權，且是該土地使用權的合法所有人；
 - (b) 蘇州市相之悅房地產開發有限公司已取得獲取該物業土地使用權的所有批准和許可；
 - (c) 該物業存在抵押情況；
 - (d) 蘇州市相之悅房地產開發有限公司已全額繳清土地出讓金；
 - (e) 蘇州市相之悅房地產開發有限公司有權合法佔有、使用、出租及出售土地使用權及該物業，(c)段所述抵押除外；及
 - (f) 除上文提及的抵押外，除非另有說明，該物業產權清晰且無任何產權負擔。

估值報告

第三類(A)－於中國作投資用的完工物業

物業權益	概況及年期	佔用詳情	於2025年7月31日 現況下之市值
28 中國 天津市 南開區 悅府家園6號樓 2門101等商舖項目	該物業由多個零售商舖單元組成，總可出租面積為2,227.00平方米，於2012年竣工。 該物業周邊開發項目主要為住宅開發項目。該物業不存在環境問題與訴訟糾紛，亦無任何改變用途的計劃。 該物業獲授的土地使用權年期於2050年12月21日屆滿，作城鎮住宅用地用途。	於估值日期該物業約1,944.00平方米的 可租面積受多項租約約束，最遲一份租約將於2030年4月6日到期，每月總租金約為人民幣160,000元（不含增值稅）。 其餘部分目前為空置。	人民幣 64,000,000元 (人民幣 陸仟肆佰萬元整， 相當於70,268,668港元) (貴公司 應佔51%權益： 人民幣32,640,000元， 相當於 35,837,021港元)

附註：

- (1) 根據於2025年5月29日發出的營業執照信用代碼第91120104MAEMOR09X9號，目標公司於2025年5月29日成立，註冊資本為人民幣30,000,000元。
- (2) 根據 貴公司告知，天津市榮悅商業管理有限公司為 貴公司間接擁有的附屬公司， 貴公司佔其權益比例為51%。餘下權益由獨立第三方持有。
- (3) 根據2025年6月30日天津市規劃和自然資源局簽發的《不動產權證書》津(2025)南開區不動產權第0231765號，總建築面積為1,443.35平方米的房屋所有權已歸屬天津市榮悅商業管理有限公司。該物業獲授的土地使用權年期於2050年12月21日屆滿，作城鎮住宅用地用途。
- (4) 吾等已獲提供由中國法律顧問出具的中國法律意見書，其中特別包含(其中包括)以下資料：
 - (a) 天津市榮悅商業管理有限公司已合法取得該物業的土地使用權，且是該土地使用權的合法所有人；
 - (b) 該物業不存在任何抵押、查封或凍結情況；及
 - (c) 天津市榮悅商業管理有限公司有權合法佔有、使用、出租及出售土地使用權及該物業。

估值報告

第三類(A)－於中國作投資用的完工物業

物業權益	概況及年期	佔用詳情	於2025年7月31日 現況下之市值										
29 中國 湖北省 武漢市 東湖高新技術開發區 武漢大悦城項目	該物業包括一座建於一宗地塊上的商業綜合體，佔地面積為65,243.95平方米。該物業於2022年完工。 該物業包括購物中心、臨街商業和2,884個停車位。該物業總建築面積為227,418.84平方米。該物業的組成建築面積如下：	於估值日期，該物業總建築面積約68,168.06平方米受多項租約約束，最遲一份租約將於2038年4月30日期，每月總租金約為人民幣10,350,000元（不含增值稅）。	人民幣1,808,000,000元（人民幣壹拾捌億零捌佰萬元整，相當於1,985,089,867港元）										
	<table><tr><th>用途</th><th>總建築面積 (平方米)</th></tr><tr><td>商業</td><td>137,751.77</td></tr><tr><td>商業街</td><td>654.44</td></tr><tr><td>車庫</td><td>89,012.63</td></tr><tr><td>總計</td><td>227,418.84</td></tr></table>	用途	總建築面積 (平方米)	商業	137,751.77	商業街	654.44	車庫	89,012.63	總計	227,418.84	其餘部分目前為空置。	（ 貴公司應佔51%權益：人民幣922,080,000元，相當於1,012,395,832港元）
用途	總建築面積 (平方米)												
商業	137,751.77												
商業街	654.44												
車庫	89,012.63												
總計	227,418.84												
	該物業周邊開發項目主要為辦公開發項目。該物業不存在環境問題與訴訟糾紛，亦無任何改變用途的計劃。												
	該物業獲授的土地使用權作商務金融用途，土地屆滿日期至2058年12月6日。												

附註：

- (1) 根據於2024年3月8日發出的營業執照統一社會信用代碼91420100MA4K290Q02號，武漢大悅城房地產開發有限公司於2018年11月14日成立，註冊資本為人民幣1,457,370,000元。
- (2) 根據 貴公司告知，武漢大悅城房地產開發有限公司為 貴公司間接擁有的附屬公司， 貴公司佔其權益比例為51%。餘下權益由獨立第三方持有。
- (3) 根據於2023年7月28日的《不動產權證書》鄂(2023)武漢市東開不動產權第0053207號，該物業(佔地面積為65,243.95平方米及總建築面積為123,065.41平方米)的房地產所有權已歸屬予武漢大悅城房地產開發有限公司(貴集團擁有51%權益的附屬公司)，作商業服務及金融用途，土地使用期限於2058年12月6日屆滿。
- (4) 吾等已獲提供由中國法律顧問出具的中國法律意見書，其中特別包含(其中包括)以下資料：
 - (a) 武漢大悅城房地產開發有限公司已合法取得該物業的土地使用權，且是該土地使用權的合法所有人；
 - (b) 武漢大悅城房地產開發有限公司已取得獲取該物業土地使用權的所有批准和許可；
 - (c) 該物業以交通銀行股份有限公司湖北自貿試驗區武漢片區分行為抵押權人，存在一項定期貸款的法定押記；
 - (d) 武漢大悅城房地產開發有限公司已全額繳清土地出讓金；
 - (e) 根據不動產權證書之規定，自項目竣工驗收之日起十年內，該物業整體或任何部分均不得對外出售。十年期屆滿後，仍禁止向外部人士進行分段銷售；
 - (f) 武漢大悅城房地產開發有限公司有權合法佔有、使用、出租及出售土地使用權及該物業，(c)段所述抵押及(e)段所述限制除外；及
 - (g) 除上文提及的抵押外，除非另有說明，該物業產權清晰且無任何產權負擔。

估值報告

第三類(A)－於中國作投資用的完工物業

		於2025年7月31日 現況下之市值	
物業權益	概況及年期	佔用情況	
30 中國 北京市 西城區 西單北大街131號 西單大悅城 商場，部份寫字樓及酒店 於6及7樓的各商業單元	北京西單大悅城是一個大型商業開發項目，佔地面積約14,540.58平方米，於2007年完工。 該物業包括位於酒店第6及7層的商場、806個停車位、部分寫字樓及商場，總建築面積為158,983.16平方米。 該物業的組成建築面積如下：	於估值日期，部分零售部分(可出租總面積約59,136.84平方米)受多項租約約束，最遲一份租約將於2030年10月到期，每月總租金約為人民幣50,940,000元(不含增值稅)。 其餘部分目前為空置。	人民幣8,372,000,000元 (人民幣捌拾叁億柒仟貳佰萬元整，相當於9,192,020,114港元) (貴公司應佔51%權益： 人民幣4,269,720,000元，相當於4,687,930,258港元)
	用途	總建築面積 (平方米)	
	辦公	15,275.75	
	商業	117,848.00	
	車位	25,829.41	
	合計	158,983.16	
該物業周邊為各年代住宅商業開發項目聚集區。該物業不存在環境問題與訴訟糾紛，亦無任何改變用途的計劃。			
該物業已獲得土地使用權，綜合用途(商業和地下商業)於2044年5月31日到期；地下用途(停車場、倉庫、辦公室(物業管理室))於2054年5月31日到期。			

附註：

- (1) 根據2024年7月5日的營業執照編號91110000771950741F，西單大悅城有限公司於2005年3月4日成立，為一家有限責任公司，註冊資本為人民幣1,025,000,000元。
- (2) 根據 貴公司告知，西單大悅城有限公司為 貴公司間接擁有的附屬公司， 貴公司佔其權益比例為51%。餘下權益由獨立第三方持有。
- (3) 根據北京市自然資源局於2014年8月28日簽發的第00007號土地使用權證，該開發項目佔地面積14,540.58平方米土地使用權歸屬西單大悅城有限公司，綜合用途（商業和地下商業）的使用期限至2044年5月31日屆滿，地下用途（停車場、倉庫、辦公室（物業管理室））的使用期限至2054年5月31日屆滿。
- (4) 根據北京市西城區住房委員會於2012年7月11日簽發的第088205號房屋所有權證，總建築面積15,275.75平方米的辦公樓房屋所有權歸屬西單大悅城有限公司，用途為辦公。該物業包含上述面積。
- (5) 根據北京市西城區住房委員會於2012年10月25日簽發的第095076號房屋所有權證，總建築面積137,493.88平方米的綜合體開發項目房屋所有權歸屬西單大悅城有限公司，用途為零售、辦公及停車場。
- (6) 根據北京市西城區住房委員會於2012年7月11日簽發的第088205號房屋所有權證，總建築面積15,275.75平方米的辦公樓房屋所有權歸屬西單大悅城有限公司，用途為辦公。該區域包括該物業。該物業酒店大樓第6層和第7層的零售區域包括在本文件所涵蓋的範圍內。
- (7) 吾等已獲提供由中國法律顧問出具的中國法律意見書，其中特別包含（其中包括）以下資料：
 - (a) 西單大悅城有限公司是該土地使用權的合法所有人；
 - (b) 該物業以中國農業銀行股份有限公司北京海淀東區支行為抵押權人，存在一項定期貸款的法定押記；
 - (c) 西單大悅城有限公司有權合法佔有、使用、出租及出售土地使用權及該物業，(b)段所述抵押除外；及
 - (d) 除上文提及的抵押外，除非另有說明，該物業產權清晰且無任何產權負擔。

估值報告

第三類(A)－於中國作投資用的完工物業

物業權益	概況及年期	佔用詳情	於2025年7月31日 現況下之市值
31 中國 山東省煙台市 芝罘區煙台大悅城 項目	煙台大悅城商場是一個建於多宗地塊的商業綜合體以及1,118個車位，總佔地面積為40,762.00平方米。 該物業於2014年落成，總建築面積為129,308.88平方米。 該物業周邊開發項目主要為商業開發項目。該物業不存在環境問題與訴訟糾紛，亦無任何改變用途的計劃。 該物業獲授的土地使用權年期於2051年5月15日屆滿，作商業用途。	於估值日期，該物業約70,721.80平方米受多項租約約束，最遲一份租約將於2037年5月8日到期，每月總租金約為人民幣5,840,000元（不包含增值稅）。 其餘部分目前為空置。 停車場按小時或按月發放許可證。	人民幣 2,080,000,000元 （人民幣 貳拾億 零捌仟萬元整， 相當於2,283,731,705 港元） （貴公司 應佔51%權益： 人民幣 1,060,800,000元， 相當於 1,164,703,170港元）

附註：

- (1) 根據於2022年11月25日發出的營業執照(統一社會信用代碼91370600573915910L)，目標公司於2011年5月3日成立為有限責任公司，註冊資本為人民幣900,000,000元。
- (2) 根據 貴公司告知，煙台大悅城有限公司為 貴公司間接擁有的附屬公司， 貴公司佔其權益比例為51%。餘下權益由獨立第三方持有。
- (3) 根據《國有土地使用證》(煙國用(2012)第10178號)，該物業獲授的土地使用權總佔地面積為40,762.00平方米，使用權年期於2051年5月15日屆滿，作商業用途。
- (4) 根據《房屋所有權證》(煙房權證芝字第355500號)，該物業的房屋所有權已歸屬煙台大悅城有限公司，房屋建築面積129,308.88平方米，規劃用途為商業。
- (5) 吾等已獲提供由中國法律顧問出具的中國法律意見書，其中特別包含(其中包括)以下資料：
 - (a) 煙台大悅城有限公司已合法取得該物業的土地使用權，且是該土地使用權的合法所有人；
 - (b) 該物業存在抵押情況；
 - (c) 煙台大悅城有限公司有權合法佔有、使用、出租及出售土地使用權及該物業，(b)段所述抵押除外；及
 - (d) 除上文提及的抵押外，除非另有說明，該物業產權清晰且無任何產權負擔。

估值報告

第三類(A)－於中國作投資用的完工物業

物業權益	概況及年期	估用詳情	於2025年7月31日 現況下之市值
32 中國 浙江省杭州市 拱墅區杭州大悅城 商場	杭州大悅城是一個商業綜合體項目，物業所在地塊總佔地面積為54,719.40平方米。 該物業於2019年落成，該物業擁有總建築面積169,420.44平方米的商業和1,414個停車位。 該物業周邊開發項目主要為住宅開發項目。該物業不存在環境問題與訴訟糾紛，亦無任何改變用途的計劃。 該物業獲授的土地使用權年期於2054年11月17日屆滿，作商服用途。	於估值日期，該物業總建築面積約80,762.73平方米受多項租約約束，最遲一份租約將於2033年8月27日期，每月總租金約人民幣15,700,000元（不包含增值稅）。 其餘部分目前為空置。 停車場按小時或按月發放許可證。	人民幣3,320,000,000元 （人民幣叁拾叁億貳仟萬元整，相當於3,645,187,145港元） （貴公司應佔55%權益：人民幣1,826,000,000元，相當於2,004,852,930港元）

附註：

- (1) 根據於2024年10月30日發出的營業執照統一社會信用代碼91330100094727779K，浙江和潤天成置業有限公司於2014年3月13日成立為有限責任公司，註冊資本為人民幣2,300,000,000元。
- (2) 根據 貴公司告知，浙江和潤天成置業有限公司為 貴公司間接擁有的附屬公司， 貴公司佔其權益比例為55%。餘下權益由獨立第三方持有。
- (3) 根據2021年11月12日杭州市規劃與自然資源局簽發的2份《不動產權證書》浙(2021) 杭州市不動產權第0279264號、浙(2020) 杭州市不動產權第0211338號，總建築面積169,420.44平方米的房屋所有權已歸屬浙江和潤天成置業有限公司。該物業獲授的土地使用權年期於2054年11月17日屆滿，作商服用地用途。證書的詳情如下：

證書編號	地點	土地面積 (平方米)	總建築面積 (平方米)	用途
浙(2021) 杭州市不動產權第0279264號	杭悅商業中心1幢101室	15,862.4	130,563.49	非住宅
浙(2020) 杭州市不動產權第0211338號	杭悅商業中心1幢B1層	38,857.0	38,856.95	非住宅
合計		54,719.40	169,420.44	

- (4) 吾等已獲提供由中國法律顧問出具的中國法律意見書，其中特別包含(其中包括)以下資料：
 - (a) 浙江和潤天成置業有限公司已合法取得該物業的土地使用權，且是該土地使用權的合法所有人；
 - (b) 浙江和潤天成置業有限公司已取得獲取該物業土地使用權的所有批准和許可；
 - (c) 該物業存在抵押；
 - (d) 浙江和潤天成置業有限公司已全額繳清土地出讓金；
 - (e) 浙江和潤天成置業有限公司有權合法佔有、使用、出租及出售土地使用權及該物業，(c)段所述抵押除外；及
 - (f) 除上文提及的抵押外，除非另有說明，該物業產權清晰且無任何產權負擔。

估值報告

第三類(A)－於中國作投資用的完工物業

物業權益	概況及年期	估用詳情	於2025年7月31日 現況下之市值
33 中國 重慶市 渝北區重慶大悅城 項目	該物業包括一座建於多宗地塊上的商業綜合體，總佔地面積約為49,738.42平方米，該物業於2022年落成。	於估值日期，該物業約51,461.80平方米受多項租約約束，最遲一份租約將於2036年12月30日到期，每月總租金約為人民幣3,000,000元（不含增值稅）。	人民幣 1,788,000,000元 (人民幣 壹拾柒億捌仟 捌佰萬元整，相當於 1,963,130,908港元)
	用途	總建築面積 (平方米)	(貴公司
	商業	146,919.16	應佔100%權益：
	停車場	96,921.02	人民幣
			1,788,000,000元，
			相當於
	總計	243,840.18	1,963,130,908港元)
該物業周邊開發項目主要為商業開發項目。該物業不存在環境問題與訴訟糾紛，亦無任何改變用途的計劃。 該物業獲授的土地使用權年期於2057年10月30日屆滿，作其他商服用途。			

附註：

- (1) 根據於2025年6月19日發出的營業執照統一社會信用代碼91500000MA5XDW4K3L，重慶澤悅實業有限公司於2017年9月30日成立，註冊資本為人民幣900,000,000元。
- (2) 根據 貴公司告知，重慶澤悅實業有限公司為 貴公司間接擁有的附屬公司，應佔權益為100%。
- (3) 根據3份《不動產權證書》，該物業的土地使用權已歸屬重慶澤悅實業有限公司，總佔地面積為49,738.42平方米，總建築面積147,009.94平方米，土地使用期限至2057年10月30日屆滿，用於其他商業用途。該物業位於這些證書所涵蓋的區域內。
- (4) 吾等已獲提供由中國法律顧問出具的中國法律意見書，其中特別包含(其中包括)以下資料：
 - (a) 重慶澤悅實業有限公司已合法取得該物業的土地使用權，且是該土地使用權的合法所有人；
 - (b) 重慶澤悅實業有限公司已取得獲取該物業土地使用權的所有批准和許可；
 - (c) 該物業不存在任何抵押、查封或凍結情況；
 - (d) 重慶澤悅實業有限公司已全額繳清土地出讓金；
 - (e) 項目竣工後，重慶澤悅實業有限公司須自行持有不少於90,000平方米的商業用途總建築面積。自持期為十年，期間不得將自持物業對外出售。自持期屆滿後，仍禁止零售轉讓；及
 - (f) 重慶澤悅實業有限公司有權合法佔有、使用、出租及出售土地使用權及該物業，(e)段所述限制除外。

估值報告

第三類(A)－於中國作投資用的完工物業

物業權益	概況及年期	佔用詳情	於2025年7月31日 現況下之市值
34 中國 四川省成都市 武侯區成都簇橋鄉 高碑村項目	該物業為一宗商業用地，佔地面積為12,019.69平方米。 根據 貴公司提供的資料，該物業已經出租給成都太平園家私廣場管理有限公司使用。 該物業周邊開發項目主要為住宅開發項目。該物業不存在環境問題與訴訟糾紛，亦無任何改變用途的計劃。 該物業獲授的土地使用權年期於2047年9月3日屆滿，作商業用途。	於估值日期，該物業受限於一項單一租賃，租期於2047年8月31日屆滿，每月總租金約為人民幣110,000元（不含增值稅）。	人民幣26,000,000元 （人民幣貳仟陸佰萬元整，相當於28,546,646港元） （ 貴公司應佔100%權益：人民幣26,000,000元，相當於28,546,646港元）

附註：

- (1) 根據於2025年2月18日發出的營業執照統一社會信用代碼91510100794900771J號，卓遠地產(成都)有限公司於2006年12月19日成立，註冊資本為166,250,000美元。
- (2) 根據 貴公司告知，卓遠地產(成都)有限公司為 貴公司間接擁有的附屬公司，應佔權益為100%。
- (3) 根據於2007年9月4日訂立的《國有建設用地使用權出讓合同》(合同編號：5101武(2007)出讓合同第79號)，該物業的土地使用權出讓詳情如下：

受讓方	：	成都中新西南物流有限公司、卓遠地產(成都)有限公司
佔地面積	：	382,231.3平方米
出讓土地面積	：	275,571.83平方米，其中物流倉儲佔地面積為195,845.76平方米，商業(物流交易用地)佔地面積為79,726.07平方米
土地使用年期	：	物流倉儲用地50年、商業(物流交易用地)用地40年
出讓金	：	56,303,342.31元
地上總建築面積	：	／
建設規定	：	於2008年2月22日之前動工

根據 貴公司提供的資料，該物業為上述出讓合同中土地的一部分，土地面積為12,019.69平方米。

- (4) 根據2011年8月30日頒布《國有土地使用證》(成國用(2011)字第589號)，該物業的權利人為卓遠地產(成都)有限公司。土地使用權面積為12,019.69平方米。該物業獲授的土地使用權年期於2047年9月3日屆滿，作商業用途。
- (5) 吾等已獲提供由中國法律顧問出具的中國法律意見書，其中特別包含(其中包括)以下資料：
- (a) 卓遠地產(成都)有限公司已合法取得該物業的土地使用權，且是該土地使用權的合法所有人；
- (b) 卓遠地產(成都)有限公司已取得獲取該物業土地使用權的所有批准和許可；
- (c) 該物業不存在任何抵押、查封或凍結情況；
- (d) 卓遠地產(成都)有限公司已全額繳清土地出讓金；及
- (e) 卓遠地產(成都)有限公司有權合法佔有、使用、出租及出售土地使用權及該物業。

估值報告

第三類(A)－於中國作投資用的完工物業

物業權益	概況及年期	佔用詳情	於2025年7月31日 現況下之市值
35 中國 四川省成都市 武侯區成都大悅城 奈爾寶商舖項目	該物業包括一座建於多宗地塊上的商業綜合體的一個商舖，總佔地面積約為66,535.89平方米，於2015年落成。 該物業之總建築面積為1,020平方米。 該物業周邊開發項目主要為住宅開發項目。該物業不存在環境問題與訴訟糾紛，亦無任何改變用途的計劃。 該物業獲授的土地使用權年期於2047年9月3日屆滿，作商業用途。	於估值日期，該物業受限於一項單一租賃，租期於2029年1月4日屆滿，每月總租金約為人民幣70,000元（不含增值稅）。	人民幣21,000,000元 （人民幣貳仟壹佰萬元整，相當於23,056,907港元） （貴公司應佔100%權益：人民幣21,000,000元，相當於23,056,907港元）

附註：

- (1) 根據於2025年2月18日發出的營業執照統一社會信用代碼91510100794900771J號，卓遠地產(成都)有限公司於2006年12月19日成立，註冊資本為166,250,000美元。
- (2) 根據 貴公司告知，卓遠地產(成都)有限公司為 貴公司間接擁有的附屬公司，應佔權益為100%。
- (3) 根據於2023年2月24日發出的不動產權證(2023)第0046987號，該物業288,673.88平方米總佔地面積的土地使用權歸屬於卓遠地產(成都)有限公司。該物業獲授的土地使用權年期於2047年9月3日屆滿，作商業用途，該物業位於該證書所涵蓋的區域內。
- (4) 吾等已獲提供由中國法律顧問出具的中國法律意見書，其中特別包含(其中包括)以下資料：
 - (a) 卓遠地產(成都)有限公司已合法取得該物業的土地使用權，且是該土地使用權的合法所有人；
 - (b) 卓遠地產(成都)有限公司已取得獲取該物業土地使用權的所有批准和許可；
 - (c) 該物業不存在任何抵押、查封或凍結情況；
 - (d) 卓遠地產(成都)有限公司已全額繳清土地出讓金；及
 - (e) 卓遠地產(成都)有限公司有權合法佔有、使用、出租及出售土地使用權及該物業。

估值報告

第三類(A)－於中國作投資用的完工物業

物業權益	概況及年期	佔用詳情	於2025年7月31日 現況下之市值
36 中國 四川省成都市 武侯區成都大悅城 車位項目	該物業為成都大悅城購物中心正常車位，共計400個，竣工時間為2015年。 該物業周邊開發項目主要為住宅開發項目。該物業不存在環境問題與訴訟糾紛，亦無任何改變用途的計劃。 該物業獲授的土地使用權年期於2047年9月3日屆滿，作地下車位用途。	於估值日期，該物業之停車場按小時或按月發放許可證。	人民幣40,000,000元 (人民幣肆仟萬元整，相當於43,917,917港元) (貴公司應佔100%權益：人民幣40,000,000元，相當於43,917,917港元)

附註：

- (1) 根據於2025年2月18日發出的營業執照統一社會信用代碼91510100794900771J號，卓遠地產(成都)有限公司於2006年12月19日成立為有限責任公司，註冊資本為166,250,000美元。
- (2) 根據 貴公司告知，卓遠地產(成都)有限公司為 貴公司間接擁有的附屬公司，應佔權益為100%。
- (3) 根據第0205434號不動產權證，該物業的土地使用權和房屋所有權歸屬於卓遠地產(成都)有限公司，土地使用期限為2047年9月3日，共計400個車位，用於批發零售用地(地下停車場)／停車位使用。
- (4) 根據於2021年9月28日簽訂的《資產轉讓協議》及《補充協議》，卓元地產(成都)有限公司將該物業以人民幣42,353,428.57元的價格轉讓予成都中糧悅街企業管理有限公司。
- (5) 吾等已獲提供由中國法律顧問出具的中國法律意見書，其中特別包含(其中包括)以下資料：
 - (a) 卓遠地產(成都)有限公司已合法取得該物業的土地使用權，且是該土地使用權的合法所有人；
 - (b) 卓遠地產(成都)有限公司已取得獲取該物業土地使用權的所有批准和許可；
 - (c) 該物業不存在任何抵押、查封或凍結情況；
 - (d) 卓遠地產(成都)有限公司已全額繳清土地出讓金；及
 - (e) 卓遠地產(成都)有限公司有權合法佔有、使用、出租及出售土地使用權及該物業。

估值報告

第三類(A)－於中國作投資用的完工物業

物業權益	概況及年期	佔用詳情	於2025年7月31日 現況下之市值
37 中國 四川省成都市 武侯區成都大悅城 人防車位項目	該物業為成都大悅城購物中心人防停車位，共計870個，竣工時間為2015年。 該物業周邊開發項目主要為住宅開發項目。該物業不存在環境問題與訴訟糾紛，亦無任何改變用途的計劃。 該物業獲授的土地使用權年期於2047年9月3日屆滿，作地下車位用途。	於估值日期，該物業之停車場按小時或按月出租。	人民幣85,000,000元 (人民幣捌仟伍佰萬元整，相當於93,325,575港元) (貴公司應佔100%權益：人民幣85,000,000元，相當於93,325,575港元)

附註：

- (1) 根據於2025年2月18日發出的營業執照統一社會信用代碼91510100794900771J號，卓遠地產(成都)有限公司於2006年12月19日成立，註冊資本為166,250,000美元。
- (2) 根據 貴公司告知，卓遠地產(成都)有限公司為 貴公司間接擁有的附屬公司，應佔權益為100%。
- (3) 根據不動產權證(2023)第0210775號，該物業的土地使用權、房屋所有權歸屬於卓遠地產(成都)有限公司。土地使用期限為2047年9月3日，共計870個人防停車位，用於批發零售用地(地下停車場)／停車位使用。
- (4) 吾等已獲提供由中國法律顧問出具的中國法律意見書，其中特別包含(其中包括)以下資料：
 - (a) 卓遠地產(成都)有限公司已合法取得該物業的土地使用權，且是該土地使用權的合法所有人；
 - (b) 卓遠地產(成都)有限公司已取得獲取該物業土地使用權的所有批准和許可；
 - (c) 該物業不存在任何抵押、查封或凍結情況；
 - (d) 卓遠地產(成都)有限公司已全額繳清土地出讓金；及
 - (e) 卓遠地產(成都)有限公司有權合法佔有、使用、出租及出售土地使用權及該物業。

估值報告

第三類(A)－於中國作投資用的完工物業

物業權益	概況及年期	佔用詳情	於2025年7月31日 現況下之市值
38 中國 陝西省 西安市雁塔區 慈恩西路777號 西安大悅城項目	該物業包括一座建於一宗地塊上的商業綜合體及795個停車位，土地總佔地面積為39,749.50平方米，於2018年完工。	於估值日期，該物業總建築面積約59,599.81平方米受多項租約約束，最遲一份租約將於2033年12月15日到期，每月總租金約為人民幣19,150,000元（不含增值稅和管理費）。	人民幣2,548,000,000元 (人民幣貳拾伍億肆仟捌佰萬元整，相當於2,797,571,339港元)
	該物業的組成建築面積如下：	2033年12月15日到期，每月總租金約為人民幣19,150,000元（不含增值稅和管理費）。	捌佰萬元整，相當於2,797,571,339港元)
	用途 總計	總建築面積 (平方米) 146,509.31	(貴公司應佔36.36%權益：人民幣926,452,800元，相當於1,017,196,939港元)
	商業 停車位	113,025.77 33,483.45	人民幣926,452,800元，相當於1,017,196,939港元)
	總計	146,509.31	停車場按小時或按月發放許可證。
	該物業周邊開發項目主要為商業開發項目。該物業不存在環境問題與訴訟糾紛，亦無任何改變用途的計劃。	停車場按小時或按月發放許可證。	
	該物業獲授的土地使用權年期於2045年10月25日屆滿，作商業用地。		

附註：

- (1) 根據於2025年5月13日發出的營業執照統一社會信用代碼9161013355231506X2，西安秦漢唐國際廣場管理有限公司於2010年4月2日成立，註冊資本為人民幣637,000,000元。
- (2) 根據 貴公司告知，西安秦漢唐國際廣場管理有限公司為 貴公司的合營企業， 貴公司佔其權益比例為36.36%。餘下權益由獨立第三方持有。
- (3) 根據2010年5月18日的兩份國有土地使用權證書，該物業的土地使用權歸屬於西安秦漢唐國際廣場管理有限公司，總佔地面積為39,749.50平方米，土地使用期將於2045年10月25日屆滿，用於商業用途。
- (4) 根據建築物權屬證書西安市房權證曲江新區字（第1125104003-25-2-10101號），該物業的房屋所有權歸屬於西安秦漢唐國際廣場管理有限公司，總建築面積為146,509.31平方米。
- (5) 吾等已獲提供由中國法律顧問出具的中國法律意見書，其中特別包含（其中包括）以下資料：
 - (a) 西安秦漢唐國際廣場管理有限公司已合法取得該物業的土地使用權，且是該土地使用權的合法所有人；
 - (b) 西安秦漢唐國際廣場管理有限公司已取得獲取該物業土地使用權的所有批准和許可；
 - (c) 該物業以中國銀行為抵押權人，存在一定的法定押記；
 - (d) 西安秦漢唐國際廣場管理有限公司有權合法佔有、使用、出租及出售土地使用權及該物業，(c)段所述抵押除外；及
 - (e) 除上文提及的抵押外，除非另有說明，該物業產權清晰且無任何產權負擔。

估值報告

第三類(A)－於中國作投資用的完工物業

物業權益	概況及年期	佔用詳情	於2025年7月31日 現況下之市值
39 中國 上海市 普陀區長風大悅城 項目	該物業包括一座建於一宗地塊上的商業綜合體及651個停車位，總佔地面積為28,604平方米。 該物業曾進行翻新及升級工程，並於2010年竣工，總建築面積為121,994.69平方米，包括89,945.85平方米的商業空間及32,048.84平方米的停車位。 該物業周邊開發項目主要為辦公開發項目。該物業不存在環境問題與訴訟糾紛，亦無任何改變用途的計劃。 該物業獲授的土地使用權年期於2055年3月24日屆滿，作商業用地。	於估值日期，該物業總建築面積約49,525.90平方米的部分受多份租約約束，最遲一份租約將於2033年12月31日到期，每月租金總額約為人民幣8,400,000元。 其餘部分目前為空置。 停車場按小時或按月發放許可證。	人民幣 2,763,000,000元 (人民幣 貳拾柒億陸仟 叁佰萬元整，相當於 3,033,630,145港元) (貴公司 應佔36.36%權益： 人民幣 1,004,626,800元， 相當於 1,103,027,921港元)

附註：

- (1) 根據於2023年1月17日發出的營業執照統一社會信用代碼9131000056013906XU，上海高星置業有限公司於2010年9月19日成立，註冊資本為人民幣1,160,000,000元。
- (2) 根據 貴公司告知，上海高星置業有限公司為 貴公司的合營企業， 貴公司佔其權益比例為36.36%。餘下權益由獨立第三方持有。
- (3) 根據《不動產權證書》(滬房地普字(2011)017217號等)，該物業的土地使用權已歸屬上海高星置業有限公司，總佔地面積為28,604平方米，土地使用期限至2055年3月24日屆滿，用於商業用途。該物業的總建築面積為121,994.69平方米。
- (4) 吾等已獲提供由中國法律顧問出具的中國法律意見書，其中特別包含(其中包括)以下資料：
 - (a) 上海高星置業有限公司已合法取得該物業的土地使用權，且是該土地使用權的合法所有人；
 - (b) 上海高星置業有限公司已取得獲取該物業土地使用權的所有批准和許可；
 - (c) 該物業存在抵押情況；
 - (d) 上海高星置業有限公司已全額繳清土地出讓金；
 - (e) 上海高星置業有限公司有權合法佔有、使用、出租及出售土地使用權及該物業，(c)段所述抵押除外；及
 - (f) 除上文提及的抵押外，除非另有說明，該物業產權清晰且無任何產權負擔。

估值報告

第三類(B)－於中國作投資用的未來發展物業

物業權益	概況及年期	佔用情況	於2025年7月31日 現況下之市值
40 中國 山東省濟南市 歷城區中糧祥雲 A11地塊商業的 擬建項目	該物業包括一宗面積為40,835平方米的 土地，擬用於商務金融用地（商業商務） 開發項目，項目名稱為中糧祥雲。 根據 貴公司告知，該物業為規劃總建築面積 142,922.50平方米的一部份。 該物業周邊開發項目主要為住宅開發項目。 該物業不存在環境問題與訴訟糾紛，亦無任何 改變用途的計劃。 該物業已獲得土地使用權，商務金融用地（商業 商務）用途，於2059年10月16日到期。	於估值日期，該物業為待開發空地。	人民幣 247,000,000元 （人民幣 貳億肆仟柒佰萬元整，相當於 271,193,140港元） （ 貴公司應佔 60%權益： 人民幣148,200,000元， 相當於162,715,884 港元）

附註：

- (1) 根據2023年10月11日的營業執照編號91370100MA3QKTPJ9D，濟南大悅城產業發展有限公司於2019年9月17日成立，為一家有限責任公司，註冊資本為人民幣1,191,666,700元。
- (2) 根據 貴公司告知，濟南大悅城產業發展有限公司為 貴公司間接擁有的附屬公司， 貴公司佔其權益比例為60%。餘下權益由獨立第三方持有。
- (3) 根據日期為2021年11月1日的魯(2021)濟南市不動產權第0278606號不動產權證書，該物業的土地使用權已歸屬濟南大悅城產業發展有限公司，總佔地面積為40,835.00平方米，土地使用期限至2059年10月16日屆滿，用於商務金融用途。該物業包含在本證書所載範圍內。
- (4) 根據2019年10月17日及2022年3月28日簽訂的《國有土地使用權出讓合同》和兩份補充協議，該項目土地使用權已出讓給濟南大悅城產業發展有限公司。具體細節如下：

合同編號	：	濟南—01-2019-146號
土地用途	：	商業商務
佔地面積	：	40,835平方米
土地年限	：	40年
規劃總建築面積	：	216,425.50平方米
土地出讓金	：	266,090,000元

該物業包含在該等合同所載範圍內。

- (5) 根據濟南市自然資源與規劃局於2022年5月7日頒發的《建設工程規劃許可證》，規劃總建築面積為228,384.39平方米的開發項目的建設工程符合建設工程要求，並已獲得批准。該物業包含在本證書所涵蓋的範圍內。
- (6) 根據2023年9月7日簽發的建設工程規劃許可證，該建設工程符合施工要求並已獲批准。
- (7) 根據 貴公司告知，於估值日期已產生的建設成本約為人民幣43,840,600元。在吾等進行估值的過程中，已考慮該等已產生的成本。
- (8) 吾等已獲提供由中國法律顧問出具的中國法律意見書，其中特別包含(其中包括)以下資料：
 - (a) 濟南大悅城產業發展有限公司已合法取得該物業的土地使用權，且是該土地使用權的合法所有人；
 - (b) 濟南大悅城產業發展有限公司已取得獲取該物業土地使用權的所有批准和許可，惟(f)項所述的罰款風險除外；
 - (c) 該物業不存在任何抵押、查封或凍結情況；
 - (d) 濟南大悅城產業發展有限公司已全額繳清土地出讓金；
 - (e) 濟南大悅城產業發展有限公司有權合法佔有、使用、出租及出售土地使用權及該物業，惟(f)項所述的罰款風險除外；

- (f) 根據《國有土地使用權出讓合同》和兩項補充協議的條款，濟南大悅城產業發展有限公司必須在2021年8月31日之前開始建設。然而，建設至今尚未開始。因此，濟南市荔城區自然資源局就涉嫌閑置土地向濟南大悅城產業發展有限公司發出通知，要求其作出解釋並提供證明文件。濟南大悅城產業發展有限公司以書面形式回應說，土地不是閑置的。

截至法律意見書發佈之日，建設仍被推遲，濟南大悅城產業發展有限公司尚未被要求支付閑置土地費用或其土地使用權被撤銷。然而，由於現在已比計劃的開始日期推遲逾兩年，因此當局有可能將土地列為閑置土地並處以罰款或撤銷土地使用權；及

- (g) 除上文提及的罰款風險外，除非另有說明，該物業產權清晰且無任何產權負擔。
- (9) 該物業目前未進行開發，且不具備即時開發潛力。
- (10) 該物業業主已向濟南市歷城區自然資源局提交證明，表明該土地並非閑置。截至估值日期，該物業業主未曾被處以任何罰款或強制收回土地，故本估值乃基於合法所有權且權利不受限制之基礎上進行。

估值報告

第三類(B)－於中國作投資用的未來發展物業

物業權益	概況及年期	佔用情況	於2025年7月31日 現況下之市值
41 中國 江蘇省南京市 浦口區江浦街道的 南京大悅城項目	該物業包括一宗面積為230,526.32平方米的土地，擬用於購物中心、寫字樓開發項目，項目名稱暫定為南京大悅城。 根據 貴公司告知，該物業將包括一棟6層購物中心、一棟10層寫字樓以及2,724個車位。	於估值日期，該物業為待開發的空置土地。	人民幣725,000,000元 (人民幣柒億貳仟伍佰萬元整，相當於796,012,253港元) (貴公司應佔50%權益： 人民幣362,500,000元，相當於398,006,127港元)
用途	規劃總建築面積 (平方米)		
購物中心	135,000.00		
寫字樓	10,000.00		
附屬用房	1,737.26		
合計	146,737.26		
該物業周邊為住宅商業開發項目新區。該物業不存在環境問題與訴訟糾紛，亦無任何改變用途的計劃。			
該物業已獲得土地使用權，商服用地、商務辦公用地用途為期40年，於2061年10月27日到期。			

附註：

- (1) 根據2025年5月21日的營業執照編號91320111MA266JLG54，南京悅錦成房地產實業有限公司於2021年6月2日成立，為一家有限責任公司，註冊資本為人民幣3,000,000,000元。
- (2) 根據 貴公司告知，南京悅錦成房地產實業有限公司為 貴公司間接擁有的附屬公司， 貴公司佔其權益比例為50%。餘下權益由獨立第三方持有。
- (3) 根據日期為2021年10月28日的兩份不動產權證書，該物業的土地使用權已歸屬南京悅錦成房地產實業有限公司，總佔地面積為230,526.32平方米，土地使用期限至2061年10月27日屆滿，用於商服用地、商務辦公用地用途。該物業的地上總建築面積為146,737.26平方米。
- (4) 根據2021年6月4日的《國有土地使用權出讓合同》，該物業的土地使用權已被約定出讓給永嘉萬新恒錦置業有限公司、重慶澤悅實業有限公司，主要詳情如下：

合同編號	：	3201112021CR0010
土地用途	：	商服用地、商務辦公用地
佔地面積	：	230,526.32平方米(總計)
土地年限	：	住宅用地70年，商業用地40年，酒店式公寓40年，其他用地按法定最高出讓年限
規劃總建築面積	：	146,737.26平方米(總計)
土地出讓金	：	人民幣6,060,000,000.00元(總計)
- (5) 根據南京市規劃和自然資源局於2021年10月8日頒發的《建設工程規劃許可證》，規劃總建築面積為146,737.26平方米的開發項目的建設工程符合建設工程要求，並已獲得批准。
- (6) 根據南京市浦口區行政審批局於2021年11月1日頒發的《建築工程施工許可證》，規劃總建築面積為146,737.26平方米的一個開發項目的建設工程符合開工要求，已獲許可。
- (7) 根據 貴公司告知，於估值日期已產生的建設成本約為人民幣334,326,200元。在吾等進行估值的過程中，已考慮該等已產生的成本。
- (8) 吾等已獲提供由中國法律顧問出具的中國法律意見書，其中特別包含(其中包括)以下資料：
 - (a) 南京悅錦成房地產實業有限公司已合法取得該物業的土地使用權，且是該土地使用權的合法所有人；
 - (b) 南京悅錦成房地產實業有限公司已取得獲取該物業土地使用權的所有批准和許可；
 - (c) 該物業存在抵押情況；
 - (d) 南京悅錦成房地產實業有限公司已全額繳清土地出讓金；
 - (e) 南京悅錦成房地產實業有限公司有權合法佔有、使用、出租及出售土地使用權及該物業，(c)段所述抵押除外；

- (f) 根據《國有土地使用權出讓合同》條款，南京悅錦成房地產實業有限公司須於2022年6月13日前動工建設。然而，該項目尚未開始施工。
- 截至本法律意見書發出之日，該土地尚未動工，亦無須繳納閒置土地費用或收回土地使用權。然而，鑒於土地出讓合同（含補充協議）規定的開工日期已逾期逾兩年，存在相關政府機關可能徵收閒置土地費或收回土地使用權之風險；及
- (g) 除上文提及的抵押、閒置土地費風險外，除非另有說明，該物業產權清晰且無任何產權負擔。
- (9) 該物業目前未進行開發，且不具備即時開發潛力。
- (10) 截至估值日期，該物業業主未曾被處以任何罰款或強制收回土地，故本估值乃基於合法所有權且權利不受限制之基礎上進行。

估值報告

第四類－於中國作出售用的完工物業

物業權益		概況及年期	佔用情況	於2025年7月31日 現況下之市值
42 中國 四川省成都市 天府新區天府大悅城 項目	該物業包括一座建於多宗地塊上的綜合體，總佔地面積約為72,757.06平方米，於2024年完工。		於估值日期，該物業處於空置狀態。	人民幣 825,000,000元
	該物業的總建築面積如下：			(人民幣 捌億貳仟伍 佰萬元整，相當於 905,807,047港元)
	用途	總建築面積 (平方米)		(貴公司應佔 100%權益： 人民幣 825,000,000元，相當 於905,807,047港元)
	住宅	15,755.33		
	公寓	943.13		
	辦公	38,524.31		
	車位	1,113個		
	合計	55,222.77		
	該物業周邊主要為住宅開發項目。既不存在環境問題和訴訟糾紛，亦無任何改變該房產用途的計劃。			
	該物業已獲得土地使用權，商服用途於2059年1月30日到期；住宅用途於2089年1月30日到期。			

附註：

- (1) 根據2025年7月3日的營業執照編號91510100MA69JGMH2U，成都天府辰悅置業有限公司於2018年12月18日成立，註冊資本為人民幣630,000,000元。
- (2) 根據 貴公司告知，成都天府辰悅置業有限公司為 貴公司間接擁有的附屬公司，應佔權益為100%。
- (3) 根據6份不動產權證書，該物業的土地使用權已歸屬成都天府辰悅置業有限公司，總佔地面積為72,757.06平方米，商服用途的土地使用期限於2059年01月30日到期，住宅用途的土地使用期限於2089年01月30日到期。該物業位於這些證書所涵蓋的區域內。
- (4) 根據28份不動產登記，該物業的房屋所有權已歸屬於成都天府辰悅置業有限公司，總建築面積為446,482.60平方米，商業用途的土地使用期限為2059年1月30日，住宅用途的土地使用期限為2089年1月30日。該物業包括在這些證書所涵蓋的區域內。
- (5) 根據 貴公司告知，總建築面積為1,084.17平方米及2個車位的部分物業已承諾出售，代價約為人民幣13,075,400元（不含增值稅）。在估值過程中，吾等已將該等已承諾出售的部分納入，並已在估值中考慮該等代價。
- (6) 吾等已獲提供由中國法律顧問出具的中國法律意見書，其中特別包含（其中包括）以下資料：
 - (a) 成都天府辰悅置業有限公司已合法取得該物業的土地使用權，且是該土地使用權的合法所有人；
 - (b) 成都天府辰悅置業有限公司已取得獲取該物業土地使用權的所有批准和許可；
 - (c) 該物業不存在任何抵押、查封或凍結情況；
 - (d) 成都天府辰悅置業有限公司已全額繳清土地出讓金；及
 - (e) 成都天府辰悅置業有限公司有權合法佔有、使用、出租及出售土地使用權及該物業。

估值報告

第四類－於中國作出售用的完工物業

			於2025年7月31日 現況下之市值
物業權益	概況及年期	佔用情況	
43 中國 四川省成都市 天府新區祥雲樾府 項目	該物業包括一座建於多宗地塊上的商業綜合體，總佔地面積約為41,542.86平方米，於2024年完工。	於估值日期，該物業處於空置狀態。	人民幣366,000,000元
	該物業的總建築面積如下：		(人民幣叁億陸仟陸佰萬元整，相當於401,848,944港元)
	用途		(貴公司應佔51.00%權益：
	住宅		人民幣186,660,000元，
	商業		相當於204,942,962
	車位		港元)
合計		41,682.41	
該物業周邊主要為住宅開發項目，該物業不存在環境問題與訴訟糾紛，亦無任何改變用途的計劃。			
該物業已獲得土地使用權，商業用途於2061年11月4日到期；住宅用途於2091年11月4日到期。			

附註：

- (1) 根據2021年9月26日的營業執照編號91510100MA6BJJ652X，成都樾林置業有限公司於2021年9月26日成立，為一家有限責任公司，註冊資本為人民幣338,640,000元。
- (2) 根據 貴公司告知，成都樾林置業有限公司為 貴公司間接擁有的附屬公司， 貴公司佔其權益比例為51%。餘下權益由獨立第三方持有。
- (3) 根據日期為2022年3月25日的川（2022）成天不動產權第0010739號不動產權證書，該物業的土地使用權已歸屬，總佔地面積為41,542.86平方米，土地使用期限分別至2091年11月4日和2061年11月4日屆滿，用於住宅及商業用途。該物業位於這些證書所涵蓋的區域內。
- (4) 根據18份不動產登記，該物業的房屋所有權已歸屬於成都樾林置業有限公司，總建築面積為82,007.41平方米，土地使用期將於2091年11月4日到期。該物業包括在這些證書所涵蓋的區域內。
- (5) 根據成都市住房和城鄉建設局於2024年5月17日頒發的竣工驗收備案證書第2024-038-001號，總建築面積為119,827.10平方米的開發項目建築工程已經完成。該物業包含在證書所涵蓋的區域內。
- (6) 根據 貴公司告知，總建築面積為13,387.74平方米的部分物業已承諾出售，代價約為人民幣203,220,400元（不含增值稅）。在估值過程中，吾等已將該等已承諾出售的部分納入，並已在估值中考慮該等代價。
- (7) 吾等已獲提供由中國法律顧問出具的中國法律意見書，其中特別包含（其中包括）以下資料：
 - (a) 成都樾林置業有限公司已合法取得該物業的土地使用權，且是該土地使用權的合法所有人；
 - (b) 成都樾林置業有限公司已取得獲取該物業土地使用權的所有批准和許可；
 - (c) 該物業不存在任何抵押、查封或凍結情況；
 - (d) 成都樾林置業有限公司已全額繳清土地出讓金；及
 - (e) 成都樾林置業有限公司有權合法佔有、使用、出租及出售土地使用權及該物業。

估值報告

第四類－於中國作出售用的完工物業

物業權益	概況及年期	佔用情況	於2025年7月31日 現況下之市值								
44 中國 海南省三亞市 吉陽區大悅中心一期 項目	該物業包括一座建於一宗地塊上的辦公、公寓項目，總佔地面積約為7,500.48平方米。 該物業於2022年3月竣工，該物業包括總建築面積6,403.38平方米及944個車位。 該物業的組成建築面積如下： <table><thead><tr><th>用途</th><th>總建築面積 (平方米)</th></tr></thead><tbody><tr><td>辦公</td><td>5,865.67</td></tr><tr><td>公寓</td><td>537.7</td></tr><tr><td>合計</td><td>6,403.38</td></tr></tbody></table> 該物業周邊主要為住宅開發項目。 該物業已獲得土地使用權，商業用途為期40年，於2050年9月8日到期。	用途	總建築面積 (平方米)	辦公	5,865.67	公寓	537.7	合計	6,403.38	於估值日期，該物業處於空置狀態。	人民幣131,000,000元 (人民幣壹億叁仟壹佰萬元整，相當於143,831,180港元) (貴公司應佔56.96%權益：人民幣74,617,600元，相當於81,926,240港元) (請參閱附註(1)以了解地下停車位價值的相關資料。)
用途	總建築面積 (平方米)										
辦公	5,865.67										
公寓	537.7										
合計	6,403.38										

附註：

- (1) 該物業944個地下車位於2025年7月31日現況下之投資價值為人民幣87,000,000元（人民幣捌仟柒佰萬元整，相當於95,521,470港元，貴公司應佔56.96%權益：人民幣49,555,200元，相當於54,409,030港元）。
- (2) 根據2022年10月10日的營業執照編號91460300MA5T9DW6XE，大悅城（三亞）投資有限公司於2019年4月18日成立，為一家有限責任公司，註冊資本為人民幣300,000,000元。
- (3) 根據貴公司告知，大悅城（三亞）投資有限公司為貴公司間接擁有的附屬公司，貴公司佔其權益比例為56.96%。餘下權益由獨立第三方持有。
- (4) 根據日期為2023年4月26日的9份不動產權證書，該物業的房地產權已歸屬大悅城（三亞）投資有限公司，總佔地面積為7,500.48平方米，土地使用期限至2050年9月8日屆滿，用於商業用途。該物業的總建築面積為92,358.90平方米。該物業位於這些證書所涵蓋的區域內。
- (5) 根據貴公司告知，總建築面積為3,680.80平方米的部分物業已承諾出售，代價約為人民幣76,675,775元（不含增值稅）。在估值過程中，吾等已將該等已承諾出售的部分納入，並在估值中考慮了該等代價。
- (6) 吾等已獲提供由中國法律顧問出具的中國法律意見書，其中特別包含（其中包括）以下資料：
 - (a) 大悅城（三亞）投資有限公司已合法取得該物業的土地使用權，且是該土地使用權的合法所有人；
 - (b) 該物業不存在任何抵押、查封或凍結情況；
 - (c) 大悅城（三亞）投資有限公司已全額繳清土地出讓金；及
 - (d) 大悅城（三亞）投資有限公司有權合法佔有、使用、出租及出售土地使用權及該物業。

估值報告

第四類－於中國作出售用的完工物業

物業權益	概況及年期	佔用情況	於2025年7月31日現況 下之市值										
45 中國 山東省濟南市 歷城區中糧祥雲 項目	該物業包括一個綜合體，於2022至2024年完工。該物業總建築面積為16,594.32平方米，共有2,183個停車位。 該物業的組成建築面積如下：	於估值日期，該物業處於空置狀態。	人民幣 271,000,000元 (人民幣 貳億柒仟壹 佰萬元整，相當於 297,543,890港元)										
	<table><tr><th>用途</th><th>總建築面積 (平方米)</th></tr><tr><td>住宅</td><td>4,993.01</td></tr><tr><td>商業</td><td>897.30</td></tr><tr><td>儲藏室</td><td>10,704.01</td></tr><tr><td>合計</td><td>16,594.32</td></tr></table>	用途	總建築面積 (平方米)	住宅	4,993.01	商業	897.30	儲藏室	10,704.01	合計	16,594.32		(貴公司應佔 60%權益： 人民幣 162,600,000元，相當 於178,526,334港元)
用途	總建築面積 (平方米)												
住宅	4,993.01												
商業	897.30												
儲藏室	10,704.01												
合計	16,594.32												
	該物業周邊主要為住宅開發項目。既不存在環境問題和訴訟糾紛，亦無任何改變該物業用途的計劃。												
	該物業已獲得土地使用權，城鎮住宅用途於2089年10月16日到期。												

附註：

- (1) 根據2023年10月11日的營業執照編號91370100MA3QKTPJ9D，濟南大悅城產業發展有限公司於2019年9月17日成立為有限公司，註冊資本為人民幣1,191,666,700元。根據 貴公司告知，濟南大悅城產業發展有限公司為 貴公司間接擁有的附屬公司， 貴公司佔其權益比例為60%。餘下權益由獨立第三方持有。
- (2) 根據4份土地使用權證書，該物業的土地使用權已歸屬濟南大悅城產業發展有限公司，土地使用期限於2089年10月16日到期，用作城鎮住宅用途。該物業位於這些證書所涵蓋的區域內。
- (3) 根據43份不動產權證，該物業的土地使用權歸屬濟南大悅城產業發展有限公司。土地使用期限於2089年10月16日到期，用作城鎮住宅用途。該物業的總建築面積為294,346.27平方米。該物業位於這些證書所涵蓋的區域內。
- (4) 根據 貴公司告知，總建築面積為2,676.88平方米及82個車位的部分物業已承諾出售，代價約為人民幣39,014,500元（不含增值稅）。在估值過程中，吾等已將該等已承諾出售的部分納入，並在估值中考慮了該等代價。
- (5) 吾等已獲提供由中國法律顧問出具的中國法律意見書，其中特別包含（其中包括）以下資料：
 - (a) 濟南大悅城產業發展有限公司已合法取得該物業的土地使用權，且是該土地使用權的合法所有人；
 - (b) 濟南大悅城產業發展有限公司已取得獲取該物業土地使用權的所有批准和許可；
 - (c) 該物業不存在任何抵押、查封或凍結情況；
 - (d) 濟南大悅城產業發展有限公司已全額繳清土地出讓金；
 - (e) 濟南大悅城產業發展有限公司有權合法佔有、使用、出租及出售土地使用權及該物業。

估值報告

第四類－於中國作出售用的完工物業

物業權益	概況及年期	佔用情況	於2025年7月31日 現況下之市值								
46 中國 江西省南昌市 西湖區 祥雲悅府項目	該物業為住宅項目，總佔地面積約為73,354.67平方米。該物業於2023年10月竣工。	於估值日期，該物業處於空置狀態。	人民幣 4,000,000元								
	該物業包括若干零售店舖及634個停車位，總建築面積為14,458.28平方米。該物業的組成建築面積如下：		(人民幣 肆佰萬元整，相當於 4,391,792港元)								
	<table><tr><td>用途</td><td>總建築面積 (平方米)</td></tr><tr><td>商舖</td><td>214.82</td></tr><tr><td>停車位</td><td>14,243.46</td></tr><tr><td>合計</td><td>14,458.28</td></tr></table>	用途	總建築面積 (平方米)	商舖	214.82	停車位	14,243.46	合計	14,458.28		(貴公司應佔 51%權益： 人民幣 2,040,000元，相當 於2,239,814港元)
用途	總建築面積 (平方米)										
商舖	214.82										
停車位	14,243.46										
合計	14,458.28										
			(請參閱附註(1)以了解 地下停車位價值的相 關資料。)								
	該物業周邊主要為住宅開發項目。 該物業不存在環境問題與訴訟糾紛，亦無任何改變用途的計劃。										
	該物業已獲得土地使用權，住宅用途為期70年，於2091年1月19日到期；商業用途為期40年，於2061年1月19日到期。										

附註：

- (1) 該物業634個地下車位於2025年7月31日現況下之投資價值為人民幣42,000,000元（人民幣肆仟貳佰萬元整，相當於46,113,813港元，貴公司應佔51%權益：人民幣21,420,000元，相當於23,518,045港元）。
- (2) 根據貴公司告知，南昌嘉悅房地產開發有限公司為貴公司間接擁有的附屬公司，貴公司佔其權益比例為51%。餘下權益由獨立第三方持有。
- (3) 根據2025年5月21日的營業執照編號91360103MA39TDKK54，南昌嘉悅房地產開發有限公司於2020年12月31日成立，為一家有限責任公司，註冊資本為人民幣1,400,000,000元。
- (4) 根據日期為2021年4月22日的(2021)第0066600號不動產權證書，該物業的土地使用權已歸屬南昌嘉悅房地產開發有限公司（貴集團持股51%的附屬公司），總佔地面積為73,354.67平方米，住宅土地使用期限至2091年1月19日屆滿，商業土地使用期限至2061年1月19日屆滿。
- (5) 根據貴公司告知，總建築面積為208.54平方米的部分該物業已承諾出售，代價約為人民幣3,954,811元（不含增值稅）。在估值過程中，吾等已將該等已承諾出售的部分納入，並在估值中考慮了該等代價。
- (6) 吾等已獲提供由中國法律顧問出具的中國法律意見書，其中特別包含（其中包括）以下資料：
 - (a) 南昌嘉悅房地產開發有限公司已合法取得該物業的土地使用權，且是該土地使用權的合法所有人；
 - (b) 南昌嘉悅房地產開發有限公司已取得獲取該物業土地使用權的所有批准和許可；
 - (c) 該物業不存在任何抵押、查封或凍結情況；
 - (d) 南昌嘉悅房地產開發有限公司已全額繳清土地出讓金；及
 - (e) 南昌嘉悅房地產開發有限公司有權合法佔有、使用、出租及出售土地使用權及該物業。

估值報告

第四類－於中國作出售用的完工物業

物業權益		概況及年期	佔用情況	於2025年7月31日 現況下之市值
47 中國 江蘇省南京市 浦口區南京天悅風華 項目	該物業包括一座建於多宗地塊上的住宅項目，總佔地面積約為41,278.56平方米。		於估值日期，該物業處於空置狀態。	人民幣69,000,000元
	該物業於2024年8月竣工，總建築面積為11,238.96平方米。			(人民幣陸仟玖佰萬元整，相當於75,758,408港元)
	該物業的組成建築面積如下：			(貴公司應佔60%權益：
	用途	總建築面積 (平方米)		人民幣41,400,000元，相當於45,455,045港元)
	住宅	1,602.60		
	車位	9,636.36		
	合計	11,238.96		
		該物業周邊主要為住宅開發項目。該物業不存在環境問題與訴訟糾紛，亦無任何改變用途的計劃。		
		該物業已獲得土地使用權，住宅用途為期70年，於2092年8月3日到期。		

附註：

- (1) 根據2023年5月6日的營業執照編號91320111MABLKHCLXE，南京京悅房地產開發有限公司於2022年5月16日成立，為一家有限責任公司，註冊資本為人民幣520,000,000元。
- (2) 根據 貴公司告知，南京京悅房地產開發有限公司為 貴公司間接擁有的附屬公司， 貴公司佔其權益比例為60%。餘下權益由獨立第三方持有。
- (3) 根據2份《不動產權證書》，該物業的土地使用權已歸屬南京京悅房地產開發有限公司，總佔地面積為41,278.56平方米，土地使用期限至2092年8月3日屆滿，用於住宅用途。
- (4) 根據2份《竣工驗收備案》，該物業的房屋所有權已歸屬南京京悅房地產開發有限公司，該物業的總建築面積為116,129.24平方米。該物業位於這些證書所涵蓋的區域內。
- (5) 根據 貴公司告知，總建築面積為1,256.13平方米的部分該物業已承諾出售，代價約為人民幣29,823,442元（不含增值稅）。在估值過程中，吾等已將該等已承諾出售的部分納入，並在估值中考慮了該等代價。
- (6) 吾等已獲提供由中國法律顧問出具的中國法律意見書，其中特別包含（其中包括）以下資料：
 - (a) 南京京悅房地產開發有限公司已合法取得該物業的土地使用權，且是該土地使用權的合法所有人；
 - (b) 南京京悅房地產開發有限公司已取得獲取該物業土地使用權的所有批准和許可；
 - (c) 該物業不存在任何抵押、查封或凍結情況；
 - (d) 南京京悅房地產開發有限公司已全額繳清土地出讓金；及
 - (e) 南京京悅房地產開發有限公司有權合法佔有、使用、出租及出售土地使用權及該物業。

估值報告

第四類－於中國作出售用的完工物業

物業權益	概況及年期	佔用情況	於2025年7月31日 現況下之市值												
48 中國 江蘇省南京市 浦口區江浦街道浦濱 路以北、河濱路以東 天悅錦麟一分期、 二分期項目	該物業包括一座建於多宗地塊上的住宅項目，總佔地面積約為62,870.92平方米。 該物業於2024年6月竣工，總建築面積為29,572.80平方米。	於估值日期，該物業處於空置狀態。	人民幣301,000,000元 (人民幣叁億零壹佰萬元整，相當於330,482,329港元)												
	該物業的總建築面積如下：		(貴公司應佔50%權益：												
	<table><tr><th>用途</th><th>總建築面積 (平方米)</th></tr><tr><td>一分期高層住宅</td><td>5,193.98</td></tr><tr><td>一分期車位</td><td>8,598.72</td></tr><tr><td>二分期高層住宅</td><td>5,817.16</td></tr><tr><td>二分期車位</td><td>9,962.94</td></tr><tr><td>合計</td><td>29,572.80</td></tr></table>	用途	總建築面積 (平方米)	一分期高層住宅	5,193.98	一分期車位	8,598.72	二分期高層住宅	5,817.16	二分期車位	9,962.94	合計	29,572.80		人民幣150,500,000元，相當於165,241,164港元)
用途	總建築面積 (平方米)														
一分期高層住宅	5,193.98														
一分期車位	8,598.72														
二分期高層住宅	5,817.16														
二分期車位	9,962.94														
合計	29,572.80														
	該物業周邊主要為住宅開發項目。 該物業不存在環境問題與訴訟糾紛，亦無任何改變用途的計劃。														
	該物業已獲得土地使用權，住宅用途為期70年，於2091年10月27日到期。														

附註：

- (1) 根據2024年6月27日的營業執照編號91320111MA266JLG54，南京悅錦成房地產實業有限公司於2021年6月2日成立，為一家有限責任公司，註冊資本為人民幣3,000,000,000元。
- (2) 根據 貴公司告知，南京悅錦成房地產實業有限公司為 貴公司間接擁有的附屬公司， 貴公司佔其權益比例為50%。餘下權益由獨立第三方持有。
- (3) 根據日期為2021年10月28日的2份不動產權證書，該物業的土地使用權已歸屬南京悅錦成房地產實業有限公司，總佔地面積為62,870.92平方米，住宅土地使用期限至2091年10月27日屆滿。
- (4) 根據18份竣工驗收記錄，該物業總建築面積226,423.91平方米的所有權歸屬於南京悅錦成房地產實業有限公司。該物業位於這些證書所涵蓋的區域內。
- (5) 根據 貴公司告知，總建築面積為6,999.02平方米的部分該物業已承諾出售，代價約為人民幣161,649,567元（不含增值稅）。在估值過程中，吾等已將該等已承諾出售的部分納入，並在估值中考慮了該等代價。
- (6) 吾等已獲提供由中國法律顧問出具的中國法律意見書，其中特別包含（其中包括）以下資料：
 - (a) 南京悅錦成房地產實業有限公司已合法取得該物業的土地使用權，且是該土地使用權的合法所有人；
 - (b) 南京悅錦成房地產實業有限公司已取得獲取該物業土地使用權的所有批准和許可；
 - (c) 該物業不存在任何抵押、查封或凍結情況；
 - (d) 南京悅錦成房地產實業有限公司已全額繳清土地出讓金；及
 - (e) 南京悅錦成房地產實業有限公司有權合法佔有、使用、出租及出售土地使用權及該物業。

估值報告

第四類－於中國作出售用的完工物業

物業權益	概況及年期	佔用情況	於2025年7月31日 現況下之市值								
49 中國 山東省青島市 市北區Joypark項目	該物業包括建於多宗地塊上的住宅、公寓、商業項目，於2022年7月竣工。該物業的總建築面積為29,630.72平方米。 該物業的總建築面積如下：	於估值日期，該物業處於空置狀態。	人民幣823,000,000元 (人民幣捌億貳仟叁佰萬元整，相當於903,611,151港元)								
	<table><tr><th>用途</th><th>總建築面積 (平方米)</th></tr><tr><td>商業</td><td>28,220.17</td></tr><tr><td>住宅</td><td>1,008.69</td></tr><tr><td>公寓</td><td>401.86</td></tr></table>	用途	總建築面積 (平方米)	商業	28,220.17	住宅	1,008.69	公寓	401.86		(貴公司應佔51%權益： 人民幣419,730,000元， 相當於460,841,687 港元)
用途	總建築面積 (平方米)										
商業	28,220.17										
住宅	1,008.69										
公寓	401.86										
	<table><tr><td>合計</td><td>29,630.72</td></tr></table>	合計	29,630.72								
合計	29,630.72										
	該物業周邊主要為住宅開發項目。										
	該物業已獲得土地使用權，商業用途為期40年，於2057年11月9日到期；住宅用途為期70年，於2087年11月9日到期。										

附註：

- (1) 根據2023年2月28日的營業執照編號91370200MA3EK87HXQ，青島大悅城房地產開發有限公司於2017年9月19日成立，為一家有限責任公司，註冊資本為200,000,000美元。
- (2) 根據 貴公司告知，青島大悅城房地產開發有限公司為 貴公司間接擁有的附屬公司， 貴公司佔其權益比例為51%。餘下權益由獨立第三方持有。
- (3) 根據日期為2018年3月13日至2022年9月1日的8份不動產權證書，該物業的土地使用權已歸屬青島大悅城房地產開發有限公司，商業用途的土地使用期限至2057年11月9日屆滿；住宅用途土地使用期限至2087年11月9日屆滿。該物業位於這些證書所涵蓋的區域內。
- (4) 根據消防竣工驗收記錄，該項目總建築面積226,986.83平方米已竣工。該物業包含在這些表格所涵蓋的區域中。
- (5) 根據 貴公司告知，總建築面積為1,089.39平方米的部分該物業已承諾出售，代價約為人民幣17,081,076元（不含增值稅）。在估值過程中，吾等已將該等已承諾出售的部分納入，並在估值中考慮了該等代價。
- (6) 吾等已獲提供由中國法律顧問出具的中國法律意見書，其中特別包含（其中包括）以下資料：
 - (a) 青島大悅城房地產開發有限公司已合法取得該物業的土地使用權，且是該土地使用權的合法所有人；
 - (b) 青島大悅城房地產開發有限公司已取得獲取該物業土地使用權的所有批准和許可；
 - (c) 該物業不存在任何抵押、查封或凍結情況；
 - (d) 青島大悅城房地產開發有限公司已全額繳清土地出讓金；
 - (e) 青島大悅城房地產開發有限公司有權合法佔有、使用、出租及出售土地使用權及該物業。

估值報告

第四類－於中國作出售用的完工物業

物業權益	概況及年期	佔用情況	於2025年7月31日 現況下之市值
50 中國 山東省青島市 即墨區創智錦雲項目	該物業包括一個綜合體，於2022年5月完工。項目總建築面積14,522.07平方米，地下停車位311個。 該物業的總建築面積如下：	於估值日期，該物業處於空置狀態。	人民幣69,000,000元 (人民幣陸仟玖仟萬元整，相當於75,758,408港元)
	用途	總建築面積 (平方米)	(貴公司應佔100%權益： 人民幣69,000,000元， 相當於75,758,408港元)
	商業	10,296.50	
	公寓	4,225.57	
	合計	<u>14,522.07</u>	(請參閱附註(1)以了解地下停車位價值的相關資料。)
	該物業周邊主要為住宅開發項目。		
	該物業已獲得土地使用權，商業用途為期40年，於2058年2月28日到期。		

附註：

- (1) 該物業311個地下車位於2025年7月31日現況下之投資價值為人民幣11,000,000元(人民幣壹仟壹佰萬元整，貴公司應佔100%權益：人民幣11,000,000元，相當於12,077,427港元，相當於12,077,427港元)。
- (2) 根據2024年8月21日的營業執照編號91370282MA3MPB6660，青島智悅置地有限公司於2018年2月9日成立，為一家有限責任公司，註冊資本為100,000,000美元。
- (3) 根據貴公司告知，青島智悅置地有限公司為貴公司間接擁有的附屬公司，應佔權益為100%。
- (4) 根據日期為2022年7月13日的1份不動產權證書，該物業的土地使用權已歸屬青島智悅置地有限公司(貴集團的全資附屬公司)，總建築面積為40,696.85平方米，土地使用期限至2058年2月28日屆滿，用於商業用途。該物業包含在該證書所涵蓋的區域中。
- (5) 根據貴公司告知，總建築面積為14,522.07平方米的部分該物業已承諾出售，代價約為人民幣69,498,286元(不含增值稅)。在估值過程中，吾等已將該等已承諾出售的部分納入，並在估值中考慮了該等代價。
- (6) 吾等已獲提供由中國法律顧問出具的中國法律意見書，其中特別包含(其中包括)以下資料：
 - (a) 青島智悅置地有限公司已合法取得該物業的土地使用權，且是該土地使用權的合法所有人；
 - (b) 青島智悅置地有限公司已取得獲取該物業土地使用權的所有批准和許可；
 - (c) 該物業不存在任何抵押、查封或凍結情況；
 - (d) 青島智悅置地有限公司已全額繳清土地出讓金；及
 - (e) 青島智悅置地有限公司有權合法佔有、使用、出租及出售土地使用權及該物業。

估值報告

第四類－於中國作出售用的完工物業

物業權益	概況及年期	佔用情況	於2025年7月31日 現況下之市值										
51 中國 海南省三亞市 吉陽區三亞大悅城 項目	該物業包括一個建立在不同地塊上的綜合體，總佔地面積約為26,807.54平方米。 該物業於2023至2024年完工。該物業總建築面積為120,087.50平方米，設有2,709個停車位。 該物業的總建築面積如下： <table><thead><tr><th>用途</th><th>總建築面積 (平方米)</th></tr></thead><tbody><tr><td>商業</td><td>6,384.89</td></tr><tr><td>辦公</td><td>106,772.15</td></tr><tr><td>住宅</td><td>6,930.46</td></tr><tr><td>合計</td><td>120,087.50</td></tr></tbody></table>	用途	總建築面積 (平方米)	商業	6,384.89	辦公	106,772.15	住宅	6,930.46	合計	120,087.50	於估值日期，該物業處於空置狀態。	人民幣2,973,000,000元 (人民幣貳拾玖億柒仟叁佰萬元整，相當於3,264,199,212港元) (貴公司應佔78.05%權益：人民幣2,320,426,500元，相當於2,547,707,485港元) (請參閱附註(1)以了解地下停車位價值的相關資料。)
用途	總建築面積 (平方米)												
商業	6,384.89												
辦公	106,772.15												
住宅	6,930.46												
合計	120,087.50												
	該物業周邊主要為住宅開發項目。 該物業已獲得土地使用權，商務用途為期40年，於2060年5月18日到期；住宅用途為期70年，於2092年10月27日到期。												

附註：

- (1) 該物業2,709個地下車位於2025年7月31日現況下之投資價值為人民幣249,000,000元(人民幣貳億肆仟玖佰萬元整，相當於273,389,036港元，貴公司應佔78.05%權益：人民幣194,344,500元，相當於213,380,143港元)。
- (2) 根據2022年9月22日的營業執照編號91460100MA5TFBA16H，三亞嘉悅開發建設有限公司於2019年11月26日成立，為一家有限責任公司，註冊資本為人民幣1,390,000,000元。
- (3) 根據貴公司告知，三亞嘉悅開發建設有限公司為貴公司間接擁有的附屬公司，貴公司佔其權益比例為78.05%。餘下權益由獨立第三方持有。
- (4) 根據日期為2024年2月8日的11份不動產權證書，日期為2024年5月30日的3份不動產權證，日期為2024年9月10日的2份不動產權證書，該物業的土地使用權已歸屬三亞嘉悅開發建設有限公司，總佔地面積為26,807.54平方米，土地使用期限至2060年5月18日屆滿，用於商業用途，土地使用期限至2092年10月27日屆滿，用於住宅用途。該物業的總建築面積為183,655.20平方米。該物業位於這些證書所涵蓋的區域內。
- (5) 根據貴公司告知，總建築面積為10,783.86平方米的部分該物業已承諾出售，代價約為人民幣233,013,184元(不含增值稅)。在估值過程中，吾等已將該等已承諾出售的部分納入，並在估值中考慮了該等代價。
- (6) 吾等已獲提供由中國法律顧問出具的中國法律意見書，其中特別包含(其中包括)以下資料：
 - (a) 三亞嘉悅開發建設有限公司已合法取得該物業的土地使用權，且是該土地使用權的合法所有人；
 - (b) 該物業以中國銀行股份有限公司三亞分行為抵押權人，存在一項定期貸款的法定押記；
 - (c) 三亞嘉悅開發建設有限公司已全額繳清土地出讓金；
 - (d) 三亞嘉悅開發建設有限公司有權合法佔有、使用、出租及出售土地使用權及該物業，(b)中所述抵押除外；及
 - (e) 除上述抵押外，除非另行列明，該物業產權清晰且無任何產權負擔。

估值報告

第四類－於中國作出售用的完工物業

物業權益	概況及年期	佔用情況	於2025年7月31日 現況下之市值										
52 中國 福建省廈門市 集美區 雲璽壹號項目	主體發展項目為一座建於一宗地塊上的綜合體，總佔地面積約為91,367.43平方米。該物業一期於2023年6月竣工、二期將於2025年1月竣工。 該物業包括住宅、商舖及525個停車位，總建築面積為36,624.94平方米。該物業的總建築面積如下： <table><tr><th>用途</th><th>總建築面積 (平方米)</th></tr><tr><td>商業</td><td>8,488.59</td></tr><tr><td>住宅</td><td>7,202.53</td></tr><tr><td>停車位(非人防)</td><td>20,933.82</td></tr><tr><td>合計</td><td>36,624.94</td></tr></table>	用途	總建築面積 (平方米)	商業	8,488.59	住宅	7,202.53	停車位(非人防)	20,933.82	合計	36,624.94	於估值日期，該物業處於空置狀態。	人民幣552,000,000元 (人民幣伍億伍仟貳佰萬元整，相當於606,067,260港元) (貴公司應佔51%權益： 人民幣281,520,000元， 相當於309,094,303港元)
用途	總建築面積 (平方米)												
商業	8,488.59												
住宅	7,202.53												
停車位(非人防)	20,933.82												
合計	36,624.94												
	該物業周邊主要為住宅開發項目。												
	該物業已獲得土地使用權，零售／商業及車庫用途為期40年，於2060年12月17日到期；住宅用途為期70年，於2090年12月17日到期。												

附註：

- (1) 根據2023年9月4日的營業執照編號91350200MA357C2R1E，廈門市悅集商業管理有限公司於2020年12月10日成立，為一家有限責任公司，註冊資本為人民幣1,400,000,000元。
- (2) 根據 貴公司告知，廈門市悅集商業管理有限公司為 貴公司間接擁有的附屬公司， 貴公司佔其權益比例為51%。餘下權益由獨立第三方持有。
- (3) 根據日期為2025年7月8日的不動產權證書(2025) 0044172，該物業的土地使用權已歸屬廈門市悅集商業管理有限公司（ 貴集團全資附屬公司），土地使用期限為40年，至2060年12月17日到期，用於零售商業／車庫用途，土地使用期限為70年，至2090年12月17日到期，用於住宅用途。
- (4) 根據2023年6月2日編號為350200202306024311和2025年1月27日編號為350200202501274677的竣工驗收記錄，主體開發部分的總建築面積分別為47,853.93平方米和172,247.85平方米已竣工。該物業總建築面積36,624.94平方米已經涵蓋在這兩份文件中。
- (5) 根據 貴公司告知，總建築面積為6,708.99平方米的部分該物業已承諾出售，代價約為人民幣212,450,470元（不含增值稅）。在估值過程中，吾等已將該等已承諾出售的部分納入，並在估值中考慮了該等代價。
- (6) 吾等已獲提供由中國法律顧問出具的中國法律意見書，其中特別包含（其中包括）以下資料：
 - (a) 廈門市悅集商業管理有限公司已合法取得該物業的土地使用權，且是該土地使用權的合法所有人；
 - (b) 廈門市悅集商業管理有限公司已取得獲取該物業土地使用權的所有批准和許可；
 - (c) 該物業不存在任何抵押、查封或凍結情況；
 - (d) 廈門市悅集商業管理有限公司已全額繳清土地出讓金；及
 - (e) 廈門市悅集商業管理有限公司有權合法佔有、使用、出租及出售土地使用權及該物業。

估值報告

第四類－於中國作出售用的完工物業

物業權益	概況及年期	佔用情況	於2025年7月31日 現況下之市值								
53 中國 上海市 靜安區 靜安大悅城項目	該物業包括一座建於多宗地塊上的商業綜合體，總佔地面積約為48,352.60平方米。 該物業分別於2016年12月及2022年12月竣工，總建築面積為11,265.71平方米。 該物業的總建築面積如下： <table><tr><th>用途</th><th>總建築面積 (平方米)</th></tr><tr><td>車位</td><td>4,069.26</td></tr><tr><td>車位</td><td>7,196.45</td></tr><tr><td>合計</td><td>11,265.71</td></tr></table> 該物業周邊主要為住宅及商業開發項目。該物業不存在環境問題與訴訟糾紛，亦無任何改變用途的計劃。 該物業已獲得土地使用權，商業用途為期40年，於2053年9月29日到期；辦公用途為期50年，於2063年9月29日到期；住宅用途為期70年，於2083年9月29日到期。	用途	總建築面積 (平方米)	車位	4,069.26	車位	7,196.45	合計	11,265.71	於估值日期，該物業處於空置狀態。	人民幣73,000,000元 (人民幣柒仟叁佰萬元整，相當於80,150,199港元) (貴公司應佔51%權益：人民幣37,230,000元，相當於40,876,602港元)
用途	總建築面積 (平方米)										
車位	4,069.26										
車位	7,196.45										
合計	11,265.71										

附註：

- (1) 根據2023年11月30日的營業執照編號91310108741631264E，上海新蘭房地產開發有限公司於2002年7月31日成立，為一家有限責任公司，註冊資本為人民幣4,200,000,000元。
- (2) 根據 貴公司告知，上海新蘭房地產開發有限公司為 貴公司間接擁有的附屬公司， 貴公司佔其權益比例為51%。餘下權益由獨立第三方持有。
- (3) 根據2份《建築物所有權證》，該物業的土地使用權已歸屬上海新蘭房地產開發有限公司，總佔地面積為48,352.60平方米，土地使用期限至2053年9月29日屆滿，用於商業用途；土地使用期限至2063年9月29日屆滿，用於辦公用途；土地使用期限至2083年9月29日屆滿，用於住宅用途。
- (4) 根據2份《竣工驗收記錄》，該物業總建築面積174,590.90平方米所有權歸屬於上海鑫蘭房地產開發有限公司。該物業位於這些證書所涵蓋的區域內。
- (5) 吾等已獲提供由中國法律顧問出具的中國法律意見書，其中特別包含(其中包括)以下資料：
 - (a) 上海新蘭房地產開發有限公司已合法取得該物業的土地使用權，且是該物業使用權的合法所有人；
 - (b) 上海新蘭房地產開發有限公司已取得獲取該物業土地使用權的所有批准和許可；
 - (c) 該物業不存在任何抵押、查封或凍結情況；
 - (d) 上海新蘭房地產開發有限公司已全額繳清土地出讓金；及
 - (e) 上海新蘭房地產開發有限公司有權合法佔有、使用、出租及出售土地使用權及該物業。

估值報告

第四類－於中國作出售用的完工物業

物業權益	概況及年期	佔用情況	於2025年7月31日 現況下之市值								
54 中國 上海市 浦東新區 前灘海景壹號項目	該物業包括一座建於多宗地塊上的綜合體，總佔地面積約為24,592.00平方米。 該物業於2018年12月竣工，總建築面積為9,372.71平方米。 該物業的總建築面積如下： <table><thead><tr><th>用途</th><th>總建築面積 (平方米)</th></tr></thead><tbody><tr><td>住宅</td><td>94.14</td></tr><tr><td>車位</td><td>9,278.57</td></tr><tr><td>合計</td><td>9,372.71</td></tr></tbody></table> 該物業周邊主要為住宅開發項目。 該物業不存在環境問題與訴訟糾紛，亦無任何改變用途的計劃。 該物業已獲得土地使用權，辦公用途為期50年，於2063年3月17日到期；住宅用途為期70年，於2083年3月17日到期。	用途	總建築面積 (平方米)	住宅	94.14	車位	9,278.57	合計	9,372.71	截至估值日期，該物業處於空置狀態。	人民幣83,000,000元 (人民幣捌仟叁佰萬元整，相當於91,129,679港元) (貴公司應佔50%權益：人民幣41,500,000元，相當於45,564,839港元)
用途	總建築面積 (平方米)										
住宅	94.14										
車位	9,278.57										
合計	9,372.71										

附註：

- (1) 根據2023年9月20日的營業執照編號913101150879391916，上海悅耀置業發展有限公司於2014年2月17日成立，為一家有限責任公司，註冊資本為人民幣8,000,000元。
- (2) 根據 貴公司告知，上海悅耀置業發展有限公司為 貴公司間接擁有的附屬公司， 貴公司佔其權益比例為50%。餘下權益由獨立第三方持有。
- (3) 根據2份《不動產權證書》，該物業的土地使用權已歸屬上海悅耀置業發展有限公司，總佔地面積為24,592.00平方米，土地使用期限至2063年3月17日屆滿，用於辦公用途；土地使用期限至2083年3月17日屆滿，用於住宅用途。
- (4) 根據2份《竣工驗收記錄》，該物業總建築面積82,231.07平方米所有權歸屬於上海悅耀置業發展有限公司。該物業位於這些證書所涵蓋的區域內。
- (5) 吾等已獲提供由中國法律顧問出具的中國法律意見書，其中特別包含(其中包括)以下資料：
 - (a) 上海悅耀置業發展有限公司已合法取得該物業的土地使用權，且是該土地使用權的合法所有人；
 - (b) 上海悅耀置業發展有限公司已取得獲取該物業土地使用權的所有批准和許可；
 - (c) 該物業不存在任何抵押、查封或凍結情況；
 - (d) 上海悅耀置業發展有限公司已全額繳清土地出讓金；及
 - (e) 上海悅耀置業發展有限公司有權合法佔有、使用、出租及出售土地使用權及該物業。

估值報告

第四類－於中國作出售用的完工物業

物業權益	概況及年期	佔用情況	於2025年7月31日 現況下之市值
55 中國 遼寧省 瀋陽市 大東區大悅城E館 項目	該主體開發項目為一項大型商業開發項目，由多個建築群組成。該物業建於一宗地塊上，總佔地面積約為13,136.42平方米。該物業於2022年6月竣工。 該物業包括主體開發項目E座部分辦公室公寓單位，總建築面積為2,497.91平方米。 該物業周邊主要為住宅開發項目。該物業不存在環境問題與訴訟糾紛，亦無任何改變用途的計劃。 該物業已獲得土地使用權，其他商服用地用途為期40年，於2059年4月25日到期。	於估值日期，該物業處於空置狀態。	人民幣17,000,000元 (人民幣壹仟柒佰萬元整，相當於18,665,115港元) (貴公司應佔100%權益：人民幣17,000,000元，相當於18,665,115港元)

附註：

- (1) 根據2024年8月8日的營業執照編號91210100MA0Y1G0U28，瀋陽和韜房地產開發有限公司於2018年9月1日成立，為一家有限責任公司，註冊資本為85,000,000美元。
- (2) 根據 貴公司告知，瀋陽和韜房地產開發有限公司為 貴公司間接擁有的附屬公司，應佔權益為100%。
- (3) 根據日期為2019年4月30日的(2019) 9000081號不動產權證書，該物業的土地使用權已歸屬瀋陽和韜房地產開發有限公司（貴集團的全資附屬公司），總佔地面積為13,136.42平方米，土地使用期限至2059年4月25日屆滿，用於其他商服用途。該物業的總建築面積為2,497.91平方米。
- (4) 根據 貴公司告知，總建築面積為2,497.91平方米的部分該物業已承諾出售，代價約為人民幣17,398,200元（不含增值稅）。在估值過程中，吾等已將該等已承諾出售的部分納入，並在估值中考慮了該等代價。
- (5) 吾等已獲提供由中國法律顧問出具的中國法律意見書，其中特別包含（其中包括）以下資料：
 - (a) 瀋陽和韜房地產開發有限公司已合法取得該物業的土地使用權，且是該土地使用權的合法所有人；
 - (b) 瀋陽和韜房地產開發有限公司已取得獲取該物業土地使用權的所有批准和許可；
 - (c) 該物業不存在任何抵押、查封或凍結情況；
 - (d) 瀋陽和韜房地產開發有限公司已全額繳清土地出讓金；及
 - (e) 瀋陽和韜房地產開發有限公司有權合法佔有、使用、出租及出售土地使用權及該物業。

估值報告

第四類－於中國作出售用的完工物業

物業權益	概況及年期	佔用情況	於2025年7月31日 現況下之市值								
56 中國 江蘇省蘇州市 相城區 蘇州中糧天悅項目	該物業包括一座建於一宗地塊上的綜合體，總佔地面積約為94,338.00平方米。 該物業於2021年10月竣工，總建築面積為10,164.58平方米。 該物業的總建築面積如下： <table><thead><tr><th>用途</th><th>總建築面積 (平方米)</th></tr></thead><tbody><tr><td>住宅</td><td>10,164.58</td></tr><tr><td>公交車站和停車位</td><td>不適用</td></tr><tr><td>合計</td><td>10,164.58</td></tr></tbody></table> 該物業周邊主要為住宅開發項目。該物業不存在環境問題與訴訟糾紛，亦無任何改變用途的計劃。 該物業已獲得土地使用權，住宅用途為期70年，於2088年2月15日到期。	用途	總建築面積 (平方米)	住宅	10,164.58	公交車站和停車位	不適用	合計	10,164.58	於估值日期，該物業處於空置狀態。	人民幣180,000,000元 (人民幣壹億捌仟萬元整，相當於197,630,628港元) (貴公司應佔50.1%權益：人民幣90,180,000元，相當於99,012,945港元) (請參閱附註(1)以了解地下停車位價值的相關資料。)
用途	總建築面積 (平方米)										
住宅	10,164.58										
公交車站和停車位	不適用										
合計	10,164.58										

附註：

- (1) 該物業286個地下車位於2025年7月31日現況下之投資價值為人民幣13,000,000元（人民幣壹仟叁佰萬元整，相當於14,273,323港元，貴公司應佔50.1%權益：人民幣6,513,000元，相當於7,150,935港元）。
- (2) 根據2024年9月10日的營業執照編號91320507MA1T82RT3R，蘇州市相之悅房地產開發有限公司於2017年11月6日成立，為一家有限責任公司，註冊資本為人民幣1,100,000,000元。
- (3) 根據貴公司告知，蘇州市相之悅房地產開發有限公司為貴公司間接擁有的附屬公司，貴公司佔其權益比例為50.1%。餘下權益由獨立第三方持有。
- (4) 根據1份《不動產權證書》，該物業的土地使用權已歸屬蘇州市相之悅房地產開發有限公司，總佔地面積為94,338.00平方米，土地使用期限至2088年2月15日屆滿，用於住宅用途。
- (5) 根據2份《竣工驗收記錄》，該物業總建築面積312,312.28平方米所有權歸屬於蘇州市相之悅房地產開發有限公司。該物業位於這些證書所涵蓋的區域內。
- (6) 根據貴公司告知，總建築面積為904.71平方米的部分該物業已承諾出售，代價約為人民幣17,332,148元（不含增值稅）。此外，公交車站和停車位已承諾出售，代價約為人民幣85,942,100元（不含增值稅）。在估值過程中，吾等已將該等已承諾出售的部分納入，並在估值中考慮了該等代價。
- (7) 吾等已獲提供由中國法律顧問出具的中國法律意見書，其中特別包含（其中包括）以下資料：
 - (a) 蘇州市相之悅房地產開發有限公司已合法取得該物業的土地使用權，且是該土地使用權的合法所有人；
 - (b) 蘇州市相之悅房地產開發有限公司已取得獲取該物業土地使用權的所有批准和許可；
 - (c) 該物業存在抵押情況；
 - (d) 蘇州市相之悅房地產開發有限公司已全額繳清土地出讓金；
 - (e) 蘇州市相之悅房地產開發有限公司有權合法佔有、使用、出租及出售土地使用權及該物業，(c)中所述抵押除外；及
 - (f) 除上述抵押外，除非另行列明，該物業產權清晰且無任何產權負擔。

估值報告

第四類－於中國作出售用的完工物業

物業權益	概況及年期	佔用情況	於2025年7月31日 現況下之市值								
57 中國 湖北省武漢市 東湖新技術開發區 武漢大悅城項目	主體發展項目為一座建於多宗地塊上的商業綜合體，總佔地面積約為72,620.78平方米。該物業於2023年7月竣工。 該物業包括若干辦公室公寓單位及26個停車位，總建築面積為2,310.69平方米。該物業的總建築面積如下： <table><tr><th>用途</th><th>總建築面積 (平方米)</th></tr><tr><td>辦公室</td><td>1,634.69</td></tr><tr><td>停車位</td><td>676</td></tr><tr><td>合計</td><td>2,310.69</td></tr></table> 該物業周邊主要為住宅開發項目。該物業不存在環境問題與訴訟糾紛，亦無任何改變用途的計劃。 該物業已獲得土地使用權，商服及金融用途為期40年，於2058年12月6日到期。	用途	總建築面積 (平方米)	辦公室	1,634.69	停車位	676	合計	2,310.69	於估值日期，該物業處於空置狀態。	人民幣17,000,000元 (人民幣壹仟柒佰萬元整，相當於18,665,115港元) (貴公司應佔51%權益：人民幣8,670,000元，相當於9,519,209港元)
用途	總建築面積 (平方米)										
辦公室	1,634.69										
停車位	676										
合計	2,310.69										

附註：

- (1) 根據2024年3月8日的營業執照編號91420100MA4K290Q02，武漢大悅城房地產開發有限公司於2018年11月14日成立，為一家有限責任公司，註冊資本為人民幣1,457,370,000元。
- (2) 根據 貴公司告知，武漢大悅城房地產開發有限公司為 貴公司間接擁有的附屬公司， 貴公司佔其權益比例為51%。餘下權益由獨立第三方持有。
- (3) 根據3份不動產產權證，該物業的土地使用權已歸屬武漢大悅城房地產開發有限公司（ 貴集團持有51%股權的附屬公司），土地使用期限將於2058年12月6日屆滿，詳情如下：

編號	頒發日期	用途	佔地面積 (平方米)
42002786502	2019年5月6日	商業及金融	65,243.95
42003548110	2020年9月25日	城市鄉村道路	6,305.94
42003548035	2020年9月24日	零售／商業及金融	1,070.89
總計：			72,620.78

- (4) 根據 貴公司告知，總建築面積為2,310.69平方米的部分該物業已承諾出售，代價約為人民幣16,848,300元（不含增值稅）。在估值過程中，吾等已將該等已承諾出售的部分納入，並在估值中考慮了該等代價。
- (5) 吾等已獲提供由中國法律顧問出具的中國法律意見書，其中特別包含（其中包括）以下資料：
 - (a) 武漢大悅城房地產開發有限公司已合法取得該物業的土地使用權，且是該土地使用權的合法所有人；
 - (b) 武漢大悅城房地產開發有限公司已取得獲取該物業土地使用權的所有批准和許可；
 - (c) 該物業不存在任何抵押、查封或凍結情況；
 - (d) 武漢大悅城房地產開發有限公司已全額繳清土地出讓金；及
 - (e) 武漢大悅城房地產開發有限公司有權合法佔有、使用、出租及出售土地使用權及該物業。

估值報告

第四類－於中國作出售用的完工物業

物業權益	概況及年期	佔用情況	於2025年7月31日 現況下之市值								
58 中國 江蘇省蘇州市 高新區 蘇州大悅獅山壹號 項目	該物業包括一座建於一宗地塊上的住宅項目，總佔地面積約為20,772.70平方米。 該物業於2024年11月竣工，總建築面積為4,944.32平方米。 該物業的總建築面積如下： <table><thead><tr><th>用途</th><th>總建築面積 (平方米)</th></tr></thead><tbody><tr><td>住宅</td><td>181.74</td></tr><tr><td>車位</td><td>4,762.58</td></tr><tr><td>合計</td><td>4,944.32</td></tr></tbody></table> 該物業周邊主要為住宅開發項目。該物業不存在環境問題與訴訟糾紛，亦無任何改變用途的計劃。 該物業已獲得土地使用權，住宅用途為期70年，於2092年8月2日到期。	用途	總建築面積 (平方米)	住宅	181.74	車位	4,762.58	合計	4,944.32	於估值日期，該物業處於空置狀態。	人民幣7,300,000元 (人民幣柒佰叁拾萬元整，相當於8,015,020港元) (貴公司應佔60%權益：人民幣4,380,000元，相當於4,809,012港元) (請參閱附註(1)以了解地下停車位價值的相關資料。)
用途	總建築面積 (平方米)										
住宅	181.74										
車位	4,762.58										
合計	4,944.32										

附註：

- (1) 該物業358個地下車位於2025年7月31日現況下之投資價值為人民幣66,000,000元（人民幣陸仟陸佰萬元整，相當於72,464,564港元，貴公司應佔60%權益：人民幣39,600,000元，相當於43,478,738港元）。
- (2) 根據2025年5月12日的營業執照編號91320505MABQR2YQ2G，永悅房地產開發（蘇州）有限公司於2022年6月10日成立，為一家有限責任公司，註冊資本為人民幣450,000,000元。
- (3) 根據貴公司告知，永悅房地產開發（蘇州）有限公司為貴公司間接擁有的附屬公司，貴公司佔其權益比例為60%。餘下權益由獨立第三方持有。
- (4) 根據1份《不動產權證書》，該物業的土地使用權已歸屬永悅房地產開發（蘇州）有限公司，總佔地面積為20,772.70平方米，土地使用期限至2092年8月2日屆滿，用於住宅用途。
- (5) 根據2份《竣工驗收記錄》，該物業總建築面積55,093.23平方米所有權歸屬於永悅房地產開發（蘇州）有限公司。該物業位於這些證書所涵蓋的區域內。
- (6) 根據貴公司告知，總建築面積為181.74平方米的部分該物業已承諾出售，代價約為人民幣7,281,105元（不含增值稅）。在估值過程中，吾等已將該等已承諾出售的部分納入，並在估值中考慮了該等代價。
- (7) 吾等已獲提供由中國法律顧問出具的中國法律意見書，其中特別包含（其中包括）以下資料：
 - (a) 永悅房地產開發（蘇州）有限公司已合法取得該物業的土地使用權，且是該土地使用權的合法所有人；
 - (b) 永悅房地產開發（蘇州）有限公司已取得獲取該物業土地使用權的所有批准和許可；
 - (c) 該物業不存在任何抵押、查封或凍結情況；
 - (d) 永悅房地產開發（蘇州）有限公司已全額繳清土地出讓金；及
 - (e) 永悅房地產開發（蘇州）有限公司有權合法佔有、使用、出租及出售土地使用權及該物業。

估值報告

第四類－於中國作出售用的完工物業

物業權益	概況及年期	佔用情況	於2025年7月31日 現況下之市值								
59 中國 浙江省 杭州市 拱墅區 杭州大悅城項目	該物業包括一座建於一宗地塊上的綜合體，總佔地面積約為65,902.00平方米。	於估值日期，該物業處於空置狀態。	人民幣 296,000,000元								
	該物業於2020年2月竣工，總建築面積為16,523.89平方米。		(人民幣 貳億玖仟陸 佰萬元整，相當於 324,992,589港元)								
	該物業的總建築面積如下：		(貴公司應佔 55%權益： 人民幣162,800,000元， 相當於178,745,924 港元)								
	<table><tr><th>用途</th><th>總建築面積 (平方米)</th></tr><tr><td>商業</td><td>1,266.99</td></tr><tr><td>辦公</td><td>15,256.90</td></tr><tr><td>合計</td><td>16,523.89</td></tr></table>	用途	總建築面積 (平方米)	商業	1,266.99	辦公	15,256.90	合計	16,523.89		(請參閱附註(1)以了解 地下停車位價值的相 關資料。)
用途	總建築面積 (平方米)										
商業	1,266.99										
辦公	15,256.90										
合計	16,523.89										
	該物業周邊主要為住宅開發項目。該物業不存在環境問題與訴訟糾紛，亦無任何改變用途的計劃。										
	該物業已獲得土地使用權，商服用途為期40年，於2054年11月17日到期。										

附註：

- (1) 該物業120個地下車位於2025年7月31日現況下之投資價值為人民幣19,000,000元（人民幣壹仟玖佰萬元整，相當於20,861,011港元，貴公司應佔55%權益：人民幣10,450,000元，相當於11,473,556港元）。
- (2) 根據2024年10月30日的營業執照編號91330100094727779K，浙江和潤天成置業有限公司於2014年3月13日成立，為一家有限責任公司，註冊資本為人民幣2,300,000,000元。
- (3) 根據貴公司告知，浙江和潤天成置業有限公司為貴公司間接擁有的附屬公司，貴公司佔其權益比例為55%。餘下權益由獨立第三方持有。
- (4) 根據1份《土地使用證》，該物業的土地使用權已歸屬浙江和潤天成置業有限公司，總佔地面積為65,902.00平方米，土地使用期限至2054年11月17日屆滿，用於商服用途。
- (5) 根據1份《竣工驗收記錄》，該物業總建築面積455,353.60平方米所有權歸屬於浙江和潤天成置業有限公司。該物業位於這些證書所涵蓋的區域內。
- (6) 根據貴公司告知，總建築面積為15,397.84平方米的部分物業已承諾出售，代價約為人民幣276,952,967元（不含增值稅）。在估值過程中，吾等已將該等已承諾出售的部分納入，並在估值中考慮了該等代價。
- (7) 吾等已獲提供由中國法律顧問出具的中國法律意見書，其中特別包含（其中包括）以下資料：
 - (a) 浙江和潤天成置業有限公司已合法取得該物業的土地使用權，且是該土地使用權的合法所有人；
 - (b) 浙江和潤天成置業有限公司已取得獲取該物業土地使用權的所有批准和許可；
 - (c) 該物業存在抵押情況；
 - (d) 浙江和潤天成置業有限公司已全額繳清土地出讓金；
 - (e) 浙江和潤天成置業有限公司有權合法佔有、使用、出租及出售土地使用權及該物業，(c)中所述抵押除外；及
 - (f) 除上述抵押外，除非另行列明，該物業產權清晰且無任何產權負擔。

估值報告

第四類－於中國作出售用的完工物業

			於2025年7月31日 現況下之市值
物業權益	概況及年期	佔用情況	
60 中國 重慶市 兩江新區 天璽壹號項目	該物業包括一座建於多宗地塊上的住宅及配套，總佔地面積約為42,847.41平方米，於2024年完工。		人民幣686,000,000元
	該物業的總建築面積如下：		(人民幣陸億捌仟陸佰萬元整，相當於753,192,284港元)
	用途	總建築面積 (平方米)	(貴公司應佔51%權益：
	住宅	34,949.58	人民幣
	商業	234.60	349,860,000元，相當
	車庫	19,860.40	於384,128,065港元)
合計		55,044.58	
該物業周邊主要為住宅開發項目。既不存在環境問題和訴訟糾紛，亦無任何改變該物業用途的計劃。			
該物業已獲得土地使用權，城鎮住宅用地於2072年5月17日到期。			

附註：

- (1) 根據2023年10月25日的營業執照編號91500000MAAC9RG51J，重慶悅昇房地產開發有限公司於2022年4月19日成立，註冊資本為人民幣913,630,987.04元。
- (2) 根據 貴公司告知，重慶悅昇房地產開發有限公司為 貴公司間接擁有的附屬公司， 貴公司佔其權益比例為51%。餘下權益由獨立第三方持有。
- (3) 根據1份不動產權證書，該物業的土地使用權已歸屬重慶悅昇房地產開發有限公司，總佔地面積為42,847.41平方米，城鎮住宅用地於2057年5月17日到期。該物業位於這些證書所涵蓋的區域內。
- (4) 根據19份《竣工驗收記錄》，該物業於2072年5月17日到期的總建築面積184,928.58平方米所有權歸屬於重慶悅昇房地產開發有限公司，該物業位於這些證書所涵蓋的區域內。
- (5) 根據 貴公司告知，總建築面積為34,420.58平方米的部分物業已承諾出售，代價約為人民幣656,341,300元（不含增值稅）。在估值過程中，吾等已將該等已承諾出售的部分納入，並在估值中考慮了該等代價。
- (6) 吾等已獲提供由中國法律顧問出具的中國法律意見書，其中特別包含（其中包括）以下資料：
 - (a) 重慶悅昇房地產開發有限公司已合法取得該物業的土地使用權，且是該土地使用權的合法所有人；
 - (b) 重慶悅昇房地產開發有限公司已取得獲取該物業土地使用權的所有批准和許可；
 - (c) 該物業不存在任何抵押、查封或凍結情況；
 - (d) 重慶悅昇房地產開發有限公司已全額繳清土地出讓金；及
 - (e) 重慶悅昇房地產開發有限公司有權合法佔有、使用、出租及出售土地使用權及該物業。

估值報告

第四類－於中國作出售用的完工物業

物業權益	概況及年期	佔用情況	於2025年7月31日 現況下之市值												
61 中國 重慶市 渝北區 重慶大悅城鉅悅項目	該物業包括一座建於多宗地塊上的綜合體，總佔地面積約為46,795.90平方米，於2023年完工。 該物業的總建築面積如下：	於估值日期，該物業處於空置狀態。	人民幣848,000,000元 (人民幣捌億肆仟捌佰萬元整，相當於931,059,849港元)												
	<table><tr><th>用途</th><th>總建築面積 (平方米)</th></tr><tr><td>LOFT</td><td>9,875.59</td></tr><tr><td>SOHO</td><td>47,464.57</td></tr><tr><td>辦公</td><td>17,219.58</td></tr><tr><td>車庫</td><td>35,154.56</td></tr><tr><td>合計</td><td>109,714.30</td></tr></table>	用途	總建築面積 (平方米)	LOFT	9,875.59	SOHO	47,464.57	辦公	17,219.58	車庫	35,154.56	合計	109,714.30		(貴公司應佔100%權益：人民幣848,000,000元，相當於931,059,849港元)
用途	總建築面積 (平方米)														
LOFT	9,875.59														
SOHO	47,464.57														
辦公	17,219.58														
車庫	35,154.56														
合計	109,714.30														
	該物業周邊主要為住宅開發項目。既不存在環境問題和訴訟糾紛，亦無任何改變該物業用途的計劃。														
	該物業已獲得土地使用權，商業用途於2057年10月30日到期。														

附註：

- (1) 根據2025年6月19日的營業執照編號91500000MA5XDW4K3L，重慶澤悅實業有限公司於2017年9月30日成立，為一家有限責任公司，註冊資本為人民幣900,000,000元。
- (2) 根據 貴公司告知，重慶澤悅實業有限公司為 貴公司間接擁有的附屬公司，應佔權益為100%。
- (3) 根據2份不動產權證書，該物業的土地使用權已歸屬重慶澤悅實業有限公司，總佔地面積為46,795.90平方米，其他商服用途於2057年10月30日到期。該物業的總建築面積為126,379.68平方米。該物業位於這些證書所涵蓋的區域內。
- (4) 根據 貴公司告知，總建築面積為9,205.70平方米的部分該物業已承諾出售，代價約為人民幣88,905,000元（不含增值稅）。在估值過程中，吾等已將該等已承諾出售的部分納入，並在估值中考慮了該等代價。
- (5) 吾等已獲提供由中國法律顧問出具的中國法律意見書，其中特別包含（其中包括）以下資料：
 - (a) 重慶澤悅實業有限公司已合法取得該物業的土地使用權，且是該土地使用權的合法所有人；
 - (b) 重慶澤悅實業有限公司已取得獲取該物業土地使用權的所有批准和許可；
 - (c) 該物業不存在任何抵押、查封或凍結情況；
 - (d) 重慶澤悅實業有限公司已全額繳清土地出讓金；及
 - (e) 重慶澤悅實業有限公司有權合法佔有、使用、出租及出售土地使用權及該物業。

估值報告

第四類－於中國作出售用的完工物業

物業權益	概況及年期	佔用情況	於2025年7月31日 現況下之市值
62 中國 雲南省昆明市 西山區永昌街道辦事處 環城南路與南壩路 交叉口西南角 A3-1地塊項目	該物業為建於多宗地塊上的住宅項目，總佔地面積約為30,446.96平方米。 該物業於2023年6月竣工，總建築面積為62,841.64平方米。	於估值日期，該物業處於空置狀態。	無商業價值 (請參閱附註(1))

該物業的總建築面積如下：

用途	總建築面積 (平方米)
超高層住宅(精裝)	20,039.62
超高層住宅(毛坯)	9,997.37
高層住宅(精裝)	9,246.00
車位	23,558.65
合計	62,841.64

該物業周邊主要為住宅開發項目。
該物業不存在環境問題與訴訟糾紛，
亦無任何改變用途的計劃。

該物業已獲得土地使用權，城鎮住宅用地用途為期70年，於2089年7月4日到期。批發零售用地、住宿餐飲用地、商務金融用地用途為期40年，於2059年7月4日到期。

附註：

- (1) 根據中國法律顧問於附註(7)(c)所告知，該物業因業主現行法律程序而受查封及凍結。因此，該物業不具商業價值，然而，為供本集團管理層參考，我們已根據合法所有權、不受任何限制的權利及零負擔狀況，將該物業估值為人民幣760,000,000元（相當於834,440,431港元，貴公司應佔30%權益為人民幣228,000,000元，相當於250,332,129港元）。
- (2) 根據2024年2月7日的營業執照編號91530100MA6KFX9EX1，昆明螺螄灣國悅置地有限公司於2017年4月1日成立，為一家有限責任公司，註冊資本為人民幣233,333,300元。
- (3) 根據貴公司告知，昆明螺螄灣國悅置地有限公司為貴公司的聯營公司，貴公司佔其權益比例為30%。餘下權益由獨立第三方持有。
- (4) 根據日期為2019年12月13日的1份不動產權證書，該物業的土地使用權已歸屬昆明螺螄灣國悅置地有限公司（貴集團持股30%的附屬公司），總佔地面積為30,446.96平方米，城鎮住宅用地土地使用期限至2089年7月4日屆滿，批發零售用地、住宿餐飲用地、商務金融用地土地使用期限至2059年7月4日屆滿。
- (5) 根據1份《竣工驗收記錄》，該物業總建築面積185,178.79平方米所有權歸屬於昆明螺螄灣國悅置地有限公司，該物業位於這些證書所涵蓋的區域內。
- (6) 根據貴公司告知，總建築面積為29,751.78平方米的部分該物業已承諾出售，代價約為人民幣557,879,685（不含增值稅）。在估值過程中，吾等已將該等已承諾出售的部分納入，並在估值中考慮了該等代價。
- (7) 吾等已獲提供由中國法律顧問出具的中國法律意見書，其中特別包含（其他包括）以下資料：
 - (a) 昆明螺螄灣國悅置地有限公司已合法取得該物業的土地使用權，且是該土地使用權的合法所有人；
 - (b) 昆明螺螄灣國悅置地有限公司已取得獲取該物業土地使用權的所有批准和許可；
 - (c) 該物業存在查封及凍結情況；
 - (d) 昆明螺螄灣國悅置地有限公司已全額繳清土地出讓金；
 - (e) 昆明螺螄灣國悅置地有限公司有權合法佔有、使用、出租及出售土地使用權及該物業，(c)中所述查封及凍結除外；及
 - (f) 除上述查封及凍結外，除非另行列明，該物業產權清晰且無任何產權負擔。

估值報告

第四類－於中國作出售用的完工物業

物業權益	概況及年期	佔用情況	於2025年7月31日 現況下之市值										
63 中國 山東省青島市 李滄區天悅海灣項目	該物業於2021年竣工，包括一座綜合體，該物業總建築面積36,738.89平方米，地下停車位1,199個。 該物業的總建築面積如下：	於估值日期，該物業處於空置狀態。	人民幣542,000,000元 (人民幣伍億肆仟貳佰萬元整，相當於595,087,781港元)										
	<table><tr><th>用途</th><th>總建築面積 (平方米)</th></tr><tr><td>住宅</td><td>33,037.10</td></tr><tr><td>公寓</td><td>949.33</td></tr><tr><td>商業</td><td>2,752.46</td></tr><tr><td>合計</td><td>36,738.89</td></tr></table>	用途	總建築面積 (平方米)	住宅	33,037.10	公寓	949.33	商業	2,752.46	合計	36,738.89		(貴公司應佔49%權益： 人民幣265,580,000元， 相當於291,593,013港元)
用途	總建築面積 (平方米)												
住宅	33,037.10												
公寓	949.33												
商業	2,752.46												
合計	36,738.89												
	該物業周邊主要為住宅開發項目。 該物業已獲得土地使用權，商業用途為期40年，於2058年7月9日到期；住宅用途為期70年，於2088年7月9日到期。		(請參閱附註(1)以了解地下停車位價值的相關資料)										

附註：

- (1) 該物業1,199個地下車位於2025年7月31日現況下之投資價值為人民幣55,000,000元(人民幣伍仟伍佰萬元整，相當於60,387,136港元，貴公司應佔49%權益：人民幣26,950,000元，相當於29,589,697港元)。
- (2) 根據日期為2020年6月28日的營業執照編號91370200MA3N6XY02X，青島東耀房地產開發有限公司於2018年5月28日成立，為一家有限責任公司，註冊資本為120,000,000美元。
- (3) 根據貴公司告知，青島東耀房地產開發有限公司為貴公司的聯營公司，貴公司佔其權益比例為49%。餘下權益由獨立第三方持有。
- (4) 根據日期為2018年8月17日至20日的9份不動產權證書，該物業的土地使用權已歸屬青島東耀房地產開發有限公司(貴集團的附屬公司)，商業用途的土地使用期限至2058年7月9日屆滿，住宅用途的土地使用期限至2088年7月9日屆滿。
- (5) 根據4份建築工程竣工驗收登記表，該開發項目合共149,941.37平方米已竣工。該物業位於這些登記表所涵蓋的區域內。
- (6) 吾等已獲提供由中國法律顧問出具的中國法律意見書，其中特別包含(其中包括)以下資料：
 - (a) 青島東耀房地產開發有限公司已合法取得該物業的土地使用權，且是該土地使用權的合法所有人；
 - (b) 青島東耀房地產開發有限公司已取得獲取該物業土地使用權的所有批准和許可；
 - (c) 該物業不存在任何抵押、查封或凍結情況；
 - (d) 青島東耀房地產開發有限公司已全額繳清土地出讓金；及
 - (e) 青島東耀房地產開發有限公司有權合法佔有、使用、出租及出售土地使用權及該物業。

估值報告

第四類－於中國作出售用的完工物業

物業權益	概況及年期	佔用情況	於2025年7月31日 現況下之市值								
64 中國 江蘇省 常州市 天寧區 常州花語江南項目	該物業包括一座建於多宗地塊上的綜合體，總佔地面積約為148,115.00平方米。 該物業於2022年12月竣工，總建築面積為9,664.75平方米。	於估值日期，該物業處於空置狀態。	人民幣16,000,000元 (人民幣壹仟陸佰萬元整，相當於17,567,167港元)								
	該物業的總建築面積如下：		(貴公司應佔49%權益：								
	<table><tr><th>用途</th><th>總建築面積 (平方米)</th></tr><tr><td>住宅</td><td>352.86</td></tr><tr><td>車位</td><td>9,311.89</td></tr><tr><td>合計</td><td>9,664.75</td></tr></table>	用途	總建築面積 (平方米)	住宅	352.86	車位	9,311.89	合計	9,664.75		人民幣7,840,000元，相當於8,607,912港元)
用途	總建築面積 (平方米)										
住宅	352.86										
車位	9,311.89										
合計	9,664.75										
	該物業周邊主要為住宅開發項目。該物業不存在環境問題與訴訟糾紛，亦無任何改變用途的計劃。										
	該物業已獲得土地使用權，商服用途為期40年，於2058年8月28日到期；住宅用途為期70年，於2088年8月28日到期。										

附註：

- (1) 根據2025年8月1日的營業執照編號91320400MA1X1YRK21，常州京瑞房地產開發有限公司於2018年8月14日成立，為一家有限責任公司，註冊資本為人民幣20,000,000元。
- (2) 根據 貴公司告知，常州京瑞房地產開發有限公司為 貴公司的合營企業， 貴公司佔其權益比例為49%。餘下權益由獨立第三方持有。
- (3) 根據2份《不動產權證書》，該物業的土地使用權已歸屬常州京瑞房地產開發有限公司，總佔地面積為148,115.00平方米，土地使用期限至2058年8月28日屆滿，用於商服用途；土地使用期限至2088年8月28日屆滿，用於住宅用途。
- (4) 根據4份《竣工驗收記錄》，該物業總建築面積455,158.02平方米所有權歸屬於常州京瑞房地產開發有限公司。該物業位於這些證書所涵蓋的區域內。
- (5) 吾等已獲提供由中國法律顧問出具的中國法律意見書，其中特別包含(其中包括)以下資料：
 - (a) 常州京瑞房地產開發有限公司已合法取得該物業的土地使用權，且是該土地使用權的合法所有人；
 - (b) 常州京瑞房地產開發有限公司已取得獲取該物業土地使用權的所有批准和許可；
 - (c) 該物業不存在任何抵押、查封或凍結情況；
 - (d) 常州京瑞房地產開發有限公司已全額繳清土地出讓金；及
 - (e) 常州京瑞房地產開發有限公司有權合法佔有、使用、出租及出售土地使用權及該物業。

估值報告

第四類－於中國作出售用的完工物業

物業權益	概況及年期	佔用情況	於2025年7月31日 現況下之市值
65 中國 上海市 虹口區 上海瑞虹項目	該物業包括一座建於多宗地塊上的綜合體，總佔地面積約為72,856.72平方米。 該物業於2023年3月竣工，總建築面積為38,618.33平方米。	於估值日期，該物業處於空置狀態。	人民幣418,000,000元 (人民幣肆億壹仟捌佰萬元整，相當於458,942,237港元)
	該物業的總建築面積如下：		(貴公司應佔49.5%權益：
	用途 總建築面積 (平方米)		人民幣206,910,000元， 相當於227,176,407 港元)
	車位	38,618.33	
	合計	38,618.33	
	該物業周邊主要為住宅開發項目。 該物業不存在環境問題與訴訟糾紛，亦無任何改變用途的計劃。		
	該物業已獲得土地使用權，住宅用途為期70年，於2072年6月12日到期。		

附註：

- (1) 根據2024年7月8日的營業執照編號913100006074338228，上海瑞虹新城有限公司於2001年7月2日成立，為一家有限責任公司，註冊資本為人民幣4,700,000,000元。
- (2) 根據 貴公司告知，上海瑞虹新城有限公司為 貴公司的合營企業， 貴公司佔其權益比例為49.5%。餘下權益由獨立第三方持有。
- (3) 根據2份《不動產權證書》，該物業的土地使用權已歸屬上海瑞虹新城有限公司，總佔地面積為72,856.72平方米，土地使用期限至2072年6月12日屆滿，用於住宅用途。該物業的總建築面積為371,681.52平方米。該物業位於這些證書所涵蓋的區域內。
- (4) 根據 貴公司告知，總建築面積為40.62平方米的部分該物業已承諾出售，代價約為人民幣535,780元（不含增值稅）。在估值過程中，吾等已將該等已承諾出售的部分納入，並在估值中考慮了該等代價。
- (5) 吾等已獲提供由中國法律顧問出具的中國法律意見書，其中特別包含（其中包括）以下資料：
 - (a) 上海瑞虹新城有限公司已合法取得該物業的土地使用權，且是該土地使用權的合法所有人；
 - (b) 上海瑞虹新城有限公司已取得獲取該物業土地使用權的所有批准和許可；
 - (c) 該物業不存在任何抵押、查封或凍結情況；
 - (d) 上海瑞虹新城有限公司已全額繳清土地出讓金；及
 - (e) 上海瑞虹新城有限公司有權合法佔有、使用、出租及出售土地使用權及該物業。

估值報告

第四類－於中國作出售用的完工物業

物業權益	概況及年期	佔用情況	於2025年7月31日 現況下之市值
66 中國 四川省 成都市 武侯區 成都祥雲項目	該物業包括一座建於多宗地塊上的綜合體，總佔地面積約為88,831.95平方米，於2013年完工。 該物業的總建築面積如下：	於估值日期，該物業處於空置狀態。	人民幣48,000,000元 (人民幣肆仟捌佰萬元整，相當於52,701,501港元)
	用途 總建築面積 (平方米)		(貴公司應佔30%權益：
	商業 82.31 車位 15,509.61		人民幣14,400,000元，相當於15,810,450港元)
	合計 15,591.92		
	該物業周邊主要為住宅開發項目。該物業不存在環境問題與訴訟糾紛，亦無任何改變用途的計劃。		
	該物業已獲得土地使用權，住宅用途於2079年10月19日到期；商業用途於2049年10月19日到期。		

附註：

- (1) 根據2022年6月10日的營業執照編號91510107696256134U，成都悅城實業有限公司於2009年10月13日成立，為一家有限責任公司，註冊資本為人民幣295,000,000元。
- (2) 根據 貴公司告知，成都悅城實業有限公司為 貴公司的聯營公司， 貴公司佔其權益比例為30%。成都悅城實業有限公司餘下權益由 貴公司控股股東大悅城控股集團持有。
- (3) 根據《國有土地使用權出讓合同》，該物業的土地使用權已歸屬成都悅城實業有限公司，總佔地面積為88,831.95平方米，土地使用期限至2079年10月19日屆滿，用於住宅用途；土地使用期限至2049年10月19日屆滿，用於商業用途。該物業的總建築面積為15,591.92平方米。
- (4) 根據 貴公司告知，總建築面積為1,125.95平方米的部分該物業已承諾出售，代價約為人民幣3,712,381元（不含增值稅）。在估值過程中，吾等已將該等已承諾出售的部分納入，並在估值中考慮了該等代價。
- (5) 吾等已獲提供由中國法律顧問出具的中國法律意見書，其中特別包含（其中包括）以下資料：
 - (a) 成都悅城實業有限公司已合法取得該物業的土地使用權，且是該土地使用權的合法所有人；
 - (b) 成都悅城實業有限公司已取得獲取該物業土地使用權的所有批准和許可；
 - (c) 該物業不存在任何抵押、查封或凍結情況；
 - (d) 成都悅城實業有限公司已全額繳清土地出讓金；及
 - (e) 成都悅城實業有限公司有權合法佔有、使用、出租及出售土地使用權及該物業。

估值報告

第四類－於中國作出售用的完工物業

物業權益	概況及年期	佔用情況	於2025年7月31日 現況下之市值												
67 中國 北京市 昌平區 北京宸悅國際項目 剩餘未售部分	北京宸悅國際項目是一個建於一宗地塊上的大型住宅開發項目，佔地面積約56,320.86平方米，於2024年9月完工。 該物業包括項目剩餘未售部分，總建築面積為29,023.12平方米。 該物業的總建築面積如下：	於估值日期，該物業處於空置狀態。	人民幣254,000,000元 (人民幣貳億伍仟肆佰萬元整，相當於278,878,776港元)												
			(貴公司應佔49%權益： 人民幣124,460,000元， 相當於136,650,600港元)												
	<table><tr><th>用途</th><th>總建築面積 (平方米)</th></tr><tr><td>住宅</td><td>3,597.84</td></tr><tr><td>商業</td><td>675.84</td></tr><tr><td>倉儲</td><td>2,152.43</td></tr><tr><td>車位</td><td>22,597.01</td></tr><tr><td>合計</td><td>29,023.12</td></tr></table>	用途	總建築面積 (平方米)	住宅	3,597.84	商業	675.84	倉儲	2,152.43	車位	22,597.01	合計	29,023.12		
用途	總建築面積 (平方米)														
住宅	3,597.84														
商業	675.84														
倉儲	2,152.43														
車位	22,597.01														
合計	29,023.12														
	該物業周邊主要為住宅開發項目。 該物業不存在環境問題與訴訟糾紛，亦無任何改變用途的計劃。														
	該物業已獲得土地使用權，地下商業用途為期40年，於2062年6月7日到期；其他公共服務設施用途為期50年，於2072年6月7日到期；住宅用途為期70年，於2092年6月7日到期。														

附註：

- (1) 根據2022年6月2日的營業執照編號91110114MABPYY2P53，北京恒良悅通房地產開發有限公司於2022年6月2日成立，為一家有限責任公司，註冊資本為人民幣1,150,000,000元。
- (2) 根據 貴公司告知，北京恒良悅通房地產開發有限公司為 貴公司的聯營公司， 貴公司佔其權益比例為49%。餘下權益由獨立第三方持有。
- (3) 根據北京規劃和自然資源委員會2022年8月18日頒發的第0026336號土地使用權證書，該物業的土地使用權已歸屬北京恒良悅通房地產開發有限公司，總佔地面積為56,320.86平方米，地下商業用途的土地使用期限將於2062年6月7日到期，其他公共服務設施用途的土地使用期限將於2072年6月7日到期，住宅用途的土地使用期限將於2092年6月7日到期。
- (4) 根據北京規劃和自然資源委員會(昌平辦事處)2022年7月28日頒發的第0023號建築工程規劃許可證，175,513.38平方米的建築工程已批准由北京恒良悅通房地產開發有限公司開發。
- (5) 根據北京市規劃和自然資源委員會(昌平辦事處)2023年12月27日頒發的第0075號竣工驗收登記函，該開發項目住宅、公共設施部分開發總建築面積165,013.39平方米已完工。該物業包括在該函所涵蓋的區域內。
- (6) 根據北京市住房和城鄉建設委員會於2022年9月至12月頒發的第133、162、186、193號商品房預售許可證，允許預售住宅、地下倉庫、地下停車場，總建築面積為145,503.92平方米。
- (7) 根據 貴公司告知，總建築面積為5,801.41平方米的部分該物業已承諾出售，代價約為人民幣78,950,000元(不含增值稅)。在估值過程中，吾等已將該等已承諾出售的部分納入，並在估值中考慮了該等代價。
- (8) 吾等已獲提供由中國法律顧問出具的中國法律意見書，其中特別包含(其中包括)以下資料：
 - (a) 北京恒良悅通房地產開發有限公司已合法取得該物業的土地使用權，且是該土地使用權的合法所有人；
 - (b) 北京恒良悅通房地產開發有限公司已取得獲取該物業土地使用權的所有批准和許可；
 - (c) 該物業不存在任何抵押、查封或凍結情況；
 - (d) 北京恒良悅通房地產開發有限公司已全額繳清土地出讓金；及
 - (e) 北京恒良悅通房地產開發有限公司有權合法佔有、使用、出租及出售土地使用權及該物業。

估值報告

第五類(A)－於中國作出售用的在建物業

物業權益	概況及年期	佔用情況	於2025年7月31日 現況下之市值																																						
68 中國 山東省濟南市 歷城區中糧祥雲的 擬建項目	該物業包括面積為111,655平方米的土地，擬用於綜合用途開發項目，項目名稱暫定為中糧祥雲。 根據 貴公司告知，該物業將包括住宅、車位、儲藏室、商業以及辦公空間。 該物業的總建築面積如下： <table><tr><th>用途</th><th>規劃總建築面積 (平方米)</th></tr><tr><td colspan="2">A4地塊</td></tr><tr><td>住宅</td><td>70,112.57</td></tr><tr><td>車位</td><td>21,506.23</td></tr><tr><td>儲藏室</td><td>2,462.75</td></tr><tr><td>配套</td><td>3,964.50</td></tr><tr><td>物業管理用房</td><td>176.75</td></tr><tr><td colspan="2">A7地塊</td></tr><tr><td>住宅</td><td>105,691.26</td></tr><tr><td>車位</td><td>12,784.64</td></tr><tr><td>儲藏室</td><td>1,545.00</td></tr><tr><td>商業</td><td>423.63</td></tr><tr><td>人防停車位</td><td>18,749.43</td></tr><tr><td>物業管理用房</td><td>333.07</td></tr><tr><td>其他配套</td><td>419.66</td></tr><tr><td colspan="2">A11地塊</td></tr><tr><td>寫字樓</td><td>40,000.00</td></tr><tr><td>車位</td><td>20,000.00</td></tr><tr><td>合計</td><td>298,169.49</td></tr></table>	用途	規劃總建築面積 (平方米)	A4地塊		住宅	70,112.57	車位	21,506.23	儲藏室	2,462.75	配套	3,964.50	物業管理用房	176.75	A7地塊		住宅	105,691.26	車位	12,784.64	儲藏室	1,545.00	商業	423.63	人防停車位	18,749.43	物業管理用房	333.07	其他配套	419.66	A11地塊		寫字樓	40,000.00	車位	20,000.00	合計	298,169.49	於估值日期，該物業正在建設中，預計於2025年－2027年竣工。	人民幣1,453,000,000元 (人民幣壹拾肆億伍仟叁佰萬元整，相當於1,595,318,350港元) (貴公司應佔60%權益：人民幣871,800,000元，相當於957,191,010港元)
用途	規劃總建築面積 (平方米)																																								
A4地塊																																									
住宅	70,112.57																																								
車位	21,506.23																																								
儲藏室	2,462.75																																								
配套	3,964.50																																								
物業管理用房	176.75																																								
A7地塊																																									
住宅	105,691.26																																								
車位	12,784.64																																								
儲藏室	1,545.00																																								
商業	423.63																																								
人防停車位	18,749.43																																								
物業管理用房	333.07																																								
其他配套	419.66																																								
A11地塊																																									
寫字樓	40,000.00																																								
車位	20,000.00																																								
合計	298,169.49																																								
	該物業周邊主要為住宅開發項目。既沒有環境問題和訴訟糾紛，亦無任何改變該物業用途的計劃。 該物業已獲得土地使用權，城鎮住宅用地於2089年10月16日到期；商務金融用地於2059年10月16日到期。																																								

附註：

- (1) 根據2023年10月11日的營業執照編號91370100MA3QKTPJ9D，濟南大悅城產業發展有限公司於2019年9月17日成立，為一家有限責任公司，註冊資本為人民幣1,191,666,700元。根據 貴公司告知，濟南大悅城產業發展有限公司為 貴公司間接擁有的附屬公司， 貴公司佔其權益比例為60%。餘下權益由獨立第三方持有。
- (2) 根據3份不動產權證書，該物業的土地使用權已歸屬濟南大悅城產業發展有限公司，總佔地面積為111,655.00平方米，城鎮住宅用地於2089年10月16日到期，商務金融用地於2059年10月16日到期。該物業包括在這些證書所涵蓋的區域內。
- (3) 根據3份2019年10月17日的《國有土地使用權出讓合同》，該物業的土地使用權已被約定出讓給濟南大悅城產業發展有限公司，主要詳情如下：

合同編號	： 濟南—01-2019-146	濟南—01-2019-150	濟南—01-2019-151
土地用途	： 商務金融用地（商業及商務）	城鎮住宅用地（居住）	城鎮住宅用地（居住）
佔地面積	： 40,835平方米	30,211平方米	40,609平方米
土地年限	： 2059年10月16日	2089年10月16日	2089年10月16日
規劃總建築面積	： 216,425.50平方米	108,759.60平方米	1461,92.40平方米
土地出讓金	： 人民幣258,000,000元	人民幣507,550,000元	人民幣682,230,000元

該物業包括在這些合同所涵蓋的區域內。

- (4) 根據3份濟南市自然資源和規劃局頒發的《建設工程規劃許可證》，規劃總建築面積為459,222.80平方米的開發項目的建設工程符合建設工程要求，並已獲得批准。該物業包括在這些許可證所涵蓋的區域內。
- (5) 根據4份濟南市歷城區行政審批服務局頒發的《建築工程施工許可證》，開發項目的建設工程符合開工要求，已獲許可。
- (6) 根據 貴公司告知，總建築面積為76,409.42平方米及53個車位的部分該物業已承諾出售，代價約為人民幣905,915,700元（不含增值稅）。在估值過程中，吾等已將該等已承諾出售的部分納入，並在估值中考慮了該等代價。
- (7) 於估值日期假設該物業已竣工，該物業的開發價值為人民幣2,849,580,000元（不含增值稅）。
- (8) 根據 貴公司告知，於估值日期已產生的建設成本約為人民幣746,210,000元。於估值日期，完成該在建項目估計尚需的建設成本約為人民幣939,920,000元。在吾等進行估值的過程中，已考慮該等已產生的成本。

- (9) 吾等已獲提供由中國法律顧問出具的中國法律意見書，其中特別包含(其中包括)以下資料：
- (a) 濟南大悅城產業發展有限公司已合法取得該物業的土地使用權，且是該土地使用權的合法所有人；
 - (b) 濟南大悅城產業發展有限公司已取得獲取該物業土地使用權的所有批准和許可；
 - (c) 該物業存在抵押情況；
 - (d) 濟南大悅城產業發展有限公司已全額繳清土地出讓金；
 - (e) 濟南大悅城產業發展有限公司有權合法佔有、使用、出租及出售土地使用權及該物業；(e)中所述抵押及(f)中所述罰款風險除外；
 - (f) 根據《國有土地使用權出讓合同》和兩項補充協議，濟南大悅城產業發展有限公司必須在2021年8月31日之前開始建設。然而，建設至今尚未開始。因此，濟南市荔城區自然資源局就涉嫌閑置土地向濟南大悅城產業發展有限公司發出通知，要求其作出解釋並提供證明文件。濟南大悅城產業發展有限公司以書面形式回應說，土地不是閑置的。

截至法律意見書發佈之日，建設仍被推遲，濟南大悅城產業發展有限公司尚未被要求支付閑置土地費用或其土地使用權被撤銷。然而，由於現在已比計劃的開始日期推遲超過兩年，因此當局有可能將土地列為閑置土地並處以罰款或撤銷土地使用權；及
 - (g) 除上述抵押及罰款風險外，除非另行列明，該物業產權清晰且無任何產權負擔。
- (10) 截至估值日期，該物業業主未曾被處以任何罰款或強制收回土地，故本估值乃基於合法所有權且權利不受限制之基礎上進行。

估值報告

第五類(A)－於中國作出售用的在建物業

物業權益	概況及年期	佔用情況	於2025年7月31日 現況下之市值
69 中國 江西省南昌市 西湖區 撫生南路718號的 擬建項目	該物業包括兩個開發項目。一宗 佔地面積為13,173.51平方米的土 地，擬用於公寓、辦公開發項目， 項目名稱暫定為大悅城；另一宗 佔地面積為20,153.33平方米的土 地，擬用於公寓、商業開發項目， 項目名稱暫定為朝陽九里。	於估值日期，該物 業正在建設中，預 計於2025年竣工。	人民幣 893,000,000元 (人民幣 捌億玖仟 叁佰萬元整，相當於 980,467,506港元)
	根據 貴公司提供資料，大悅城 將包括一棟31層公寓、一棟44層 辦公樓以及總共384個停車位；朝 陽九里將包括五棟23層公寓、配 套底商以及總共605個停車位。		(貴公司應佔 51%權益： 人民幣 455,430,000元，相當 於500,038,428港元)

於2025年7月31日

現況下之市值

物業權益

概況及年期

佔用情況

大悅城預計的組成建築面積如下：

用途	規劃總建築面積 (平方米)
公寓	39,503.07
辦公	71,339.27
車庫	41,504.70
合計	152,347.04

朝陽九里的規劃組成建築面積如下：

用途	規劃總建築面積 (平方米)
公寓	61,911.03
商舖	5,581.02
車庫	21,965.33
合計	89,457.38

兩個物業周邊主要為住宅開發項目。該物業不存在環境問題與訴訟糾紛，亦無任何改變用途的計劃。

大悅城已獲得土地使用權，其他商業用途為期40年，於2061年1月19日到期；朝陽九里已獲得土地使用權，其他商業用途為期40年，於2061年1月19日到期。

附註：

- (1) 根據貴公司告知，南昌嘉悅房地產開發有限公司為貴公司間接擁有的附屬公司，貴公司佔其權益比例為51%。餘下權益由獨立第三方持有。
- (2) 根據2025年5月21日的營業執照編號91360103MA39TDDK54，南昌嘉悅房地產開發有限公司於2020年12月31日成立，為一家有限責任公司，註冊資本為人民幣1,400,000,000元。
- (3) 根據日期為2021年4月22日的南昌市不動產權第0066818號不動產權證書，大悅城的土地使用權已歸屬南昌嘉悅房地產開發有限公司（貴集團持股51%的附屬公司），總佔地面積為13,173.51平方米，土地使用期限至2061年1月19日屆滿，用於商服用途。
- (4) 根據日期為2021年4月23日的不動產權第0066852號不動產權證書，朝陽九里的土地使用權已歸屬南昌嘉悅房地產開發有限公司（貴集團持股51%的附屬公司），總佔地面積為20,153.33平方米，土地使用期限至2061年1月19日屆滿，用於其它商服用地用途。
- (5) 根據2021年1月20日的《國有土地使用權出讓合同》，大悅城的土地使用權已被約定出讓給南昌嘉悅房地產開發有限公司，主要詳情如下：

大悅城合同編號	:	362020011300013
土地用途	:	商業、商務用地
佔地面積	:	29,713.01平方米(地塊D03-03)
		13,173.51平方米(地塊D03-04)
土地年限	:	40年
規劃總建築面積	:	238,174平方米
土地出讓金	:	人民幣548,866,300元
- (6) 根據2021年1月20日的《國有土地使用權出讓合同》，大悅城的土地使用權已被約定出讓給南昌嘉悅房地產開發有限公司，主要詳情如下：

朝陽九裏合同編號	:	362010011300014
土地用途	:	商業、商務用地
佔地面積	:	20,153.33平方米
土地年限	:	商業及商務用途40年
規劃總建築面積	:	120,920平方米
土地出讓金	:	人民幣324,972,500元
- (7) 根據南昌市自然資源委員會於2021年5月6日頒發的第360100202100024號建設用地規劃許可證，建設用地總佔地面積為42,886.52平方米的項目符合城市規劃要求。
- (8) 根據南昌市自然資源委員會於2021年5月6日頒發的第360100202100023號建設用地規劃許可證，建設用地總佔地面積為20,153.33平方米的項目符合城市規劃要求。
- (9) 根據南昌市規劃和自然資源委員會於2021年12月10日頒發的第360100202101193號《建設工程規劃許可證》，大悅城規劃總建築面積為218,098.26平方米的開發項目的建設工程符合建設工程要求，並已獲得批准。

- (10) 根據南昌市規劃和自然資源委員會於2021年12月10日頒發的第360100202100963號《建設工程規劃許可證》，朝陽九里規劃總建築面積為152,295.86平方米的開發項目的建設工程符合建設工程要求，並已獲得批准。
- (11) 根據南昌市西湖區住房和城鄉建設委員會於2022年4月8日頒發的第360103202204080201號《建築工程施工許可證》，大悅城規劃總建築面積為218,098.26平方米的一個開發項目的建設工程符合開工要求，已獲許可。
- (12) 根據南昌市西湖區住房和城鄉建設委員會於2021年9月30日頒發的第360103202109300101號《建築工程施工許可證》，朝陽九里規劃總建築面積為152,295.86平方米的一個開發項目的建設工程符合開工要求，已獲許可。
- (13) 於估值日期假設兩個物業已竣工，物業的開發價值為人民幣1,528,000,000元（不含增值稅）。
- (14) 根據 貴公司告知，於估值日期大悅城已產生的建設成本約為人民幣441,190,000元。於估值日期，完成該在建項目估計尚需的建設成本約為人民幣451,314,459元。根據 貴公司告知，於估值日期朝陽九里已產生的建設成本約為人民幣324,696,695元。於估值日期，完成該在建項目估計尚需的建設成本約為人民幣44,093,937元。在吾等進行估值的過程中，已考慮該等已產生的成本。
- (15) 根據 貴公司告知，大悅城總建築面積為32,827.01平方米的部分物業已承諾出售，代價約為人民幣287,389,113元（不含增值稅）。根據 貴公司告知，朝陽九里總建築面積為11,443.74平方米的部分物業已承諾出售，代價約為人民幣156,753,458元（不含增值稅）。在估值過程中，吾等已將該等已承諾出售的部分納入，並在估值中考慮了該等代價。
- (16) 吾等已獲提供由中國法律顧問出具的中國法律意見書，其中特別包含（其中包括）以下資料：
- (a) 南昌嘉悅房地產開發有限公司已合法取得該物業的土地使用權，且是該土地使用權的合法所有人；
 - (b) 南昌嘉悅房地產開發有限公司已取得獲取該物業土地使用權的所有批准和許可；
 - (c) 該物業不存在任何抵押、查封或凍結情況；
 - (d) 南昌嘉悅房地產開發有限公司已全額繳清土地出讓金；及
 - (e) 南昌嘉悅房地產開發有限公司有權合法佔有、使用、出租及出售土地使用權及該物業。

估值報告

第五類(A)－於中國作出售用的在建物業

物業權益	概況及年期	佔用情況	於2025年7月31日 現況下之市值								
70 中國 江蘇省南京市 江寧區 東山街道－宏運大道 以南、明城大道以東 的擬建項目	該物業包括一宗面積為25,332.55 平方米的 土地 ，擬用於住宅開發 項目，項目名稱暫定為悅著九章。 根據 貴公司告知，該物業將包 括一棟9層住宅以及總共240個停 車位。 該物業的組成建築面積如下：	於估值日期，該物 業正在建設中，預 計於2025年竣工。	人民幣 1,320,000,000元 (人民幣 壹拾叁億 貳仟萬元整，相當於 1,449,291,275港元)								
	<table><tr><th>用途</th><th>規劃總建築面積 (平方米)</th></tr><tr><td>住宅</td><td>52,197.25</td></tr><tr><td>車位</td><td>4,873.50</td></tr><tr><td>合計</td><td>57,070.75</td></tr></table>	用途	規劃總建築面積 (平方米)	住宅	52,197.25	車位	4,873.50	合計	57,070.75		(貴公司應佔 100%權益： 人民幣 1,320,000,000元，相當 於1,449,291,275港元)
用途	規劃總建築面積 (平方米)										
住宅	52,197.25										
車位	4,873.50										
合計	57,070.75										
	該物業周邊主要為住宅開發項目 新區。該物業不存在環境問題與 訴訟糾紛，亦無任何改變用途的 計劃。										
	該物業已獲得土地使用權，住宅 用途為期70年，於2093年8月21日 到期。										

附註：

- (1) 根據2025年7月7日的營業執照編號91320115MACDUD8X06，南京荷塘明悅房地產開發有限公司於2023年4月4日成立，為一家有限責任公司，註冊資本為人民幣1,100,000,000元。
- (2) 根據 貴公司告知，南京荷塘明悅房地產開發有限公司為 貴公司間接擁有的附屬公司，應佔權益為100%。
- (3) 根據日期為2023年9月8日的1份不動產權證書，該物業的土地使用權已歸屬南京荷塘明悅房地產開發有限公司（ 貴公司的全資附屬公司），總佔地面積為25,332.55平方米，土地使用期限至2093年8月21日屆滿，作住宅用地用途。
- (4) 根據2023年3月31日的1份《國有土地使用權出讓合同》，該物業的土地使用權已被約定出讓給南京荷塘明悅房地產開發有限公司，主要詳情如下：

合同編號	:	3201212023CR0012
土地用途	:	城鎮住宅用地
佔地面積	:	25,332.55平方米(總計)
土地年限	:	作住宅用途70年
規劃總建築面積	:	／
土地出讓金	:	人民幣1,395,000,000.00元(總計)
- (5) 根據南京市規劃和自然資源局於2023年4月26日頒發的1份《建設工程規劃許可證》，規劃總建築面積為71,987.29平方米的開發項目的建設工程符合建設工程要求，並已獲得批准。
- (6) 根據南京市江寧區行政審批局於2023年5月19日及2023年6月6日頒發的2份《建築工程施工許可證》，規劃總建築面積為71,987.29平方米的一個開發項目的建設工程符合開工要求，已獲許可。
- (7) 於估值日期假設該物業已竣工，該物業的開發價值為人民幣1,701,000,000元（不含增值稅）。
- (8) 根據 貴公司告知，於估值日期已產生的建設成本約為人民幣215,677,736元。於估值日期，完成該在建項目估計尚需的建設成本約為人民幣250,314,164元。在吾等進行估值的過程中，已考慮該等已產生的成本。
- (9) 根據 貴公司告知，總建築面積為49,041.47平方米的部分物業已承諾出售，代價約為人民幣1,572,342,824元（不含增值稅）。在估值過程中，吾等已將該等已承諾出售的部分納入，並在估值中考慮了該等代價。

(10) 吾等已獲提供由中國法律顧問出具的中國法律意見書，其中特別包含(其中包括)以下資料：

- (a) 南京荷塘明悅房地產開發有限公司已合法取得該物業的土地使用權，且是該土地使用權的合法所有人；
- (b) 南京荷塘明悅房地產開發有限公司已取得獲取該物業土地使用權的所有批准和許可；
- (c) 該物業不存在任何抵押、查封或凍結情況；
- (d) 南京荷塘明悅房地產開發有限公司已全額繳清土地出讓金；及
- (e) 南京荷塘明悅房地產開發有限公司有權合法佔有、使用、出租及出售土地使用權及該物業。

估值報告

第五類(A)－於中國作出售用的在建物業

物業權益	概況及年期	佔用情況	於2025年7月31日 現況下之市值
71 中國 江蘇省南京市 浦口區江浦街道浦濱 路以北、河濱路以東 地塊的擬建項目	該物業包括一宗面積為149,626.36 平方米的土地，擬用於住宅、商 業、公寓、辦公開發項目，項目 名稱暫定為天悅錦麟三分期、四 分期。 根據 貴公司告知，該物業暫無 開發計劃。	於估值日期，該物 業正在建設中，天 悅錦麟三分期預計 於2026年竣工，而天 悅錦麟四分期預計 於2028年竣工。	人民幣 2,859,000,000元 (人民幣 貳拾捌億伍仟 玖佰萬元整，相當於 3,139,033,147港元)
	該物業的組成建築面積如下：		(貴公司應佔 50%權益： 人民幣
	用途 規劃總建築面積 (平方米)		1,429,500,000元，相當 於1,569,516,574港元)
	三分期小高層 101,556.80 三分期車位 10,169.64 四分期公寓 74,981.89 四分期寫字樓 35,051.23 四分期商業 19,126.46		
	合計 240,886.02		
	該物業周邊主要為住宅開發項目。 該物業不存在環境問題與訴訟糾 紛，亦無任何改變用途的計劃。		
	該物業已獲得土地使用權，公寓、 商業、辦公用途為期40年，於 2061年10月27日到期；住宅用途 為期70年，於2091年10月27日到 期。		

附註：

- (1) 根據2025年5月21日的營業執照編號91320111MA266JLG54，南京悅錦成房地產實業有限公司於2021年6月2日成立，為一家有限責任公司，註冊資本為人民幣3,000,000,000元。
- (2) 根據 貴公司告知，南京悅錦成房地產實業有限公司為 貴公司間接擁有的附屬公司， 貴公司佔其權益比例為50%。餘下權益由獨立第三方持有。
- (3) 根據日期為2021年10月28日的2份不動產權證書，該物業的土地使用權已歸屬南京悅錦成房地產實業有限公司，總佔地面積為149,626.36平方米，住宅土地使用期限至2091年10月27日屆滿，商業、酒店式公寓土地使用期限至2061年10月27日屆滿。
- (4) 根據2021年6月4日的1份《國有土地使用權出讓合同》，該物業的土地使用權已被約定出讓給永嘉萬新恒錦置業有限公司及重慶澤悅實業有限公司，主要詳情如下：

合同編號	:	3201112021CR0010
土地用途	:	城鎮住宅用地、商服用地、商務辦公用地
佔地面積	:	230,526.32平方米(總計)
土地年限	:	住宅用地70年 商業用地40年 酒店式公寓40年
規劃總建築面積	:	／
土地出讓金	:	人民幣6,060,000,000元(總計)
- (5) 根據南京市規劃和自然資源局於2022年11月18日頒發的兩份《建設工程規劃許可證》，總建築面積173,901.14平方米的開發項目的建設工程符合建設工程要求，並已獲得批准。
- (6) 根據南京市浦口區行政審批局於2023年4月6日頒發的兩份《建築工程施工許可證》，總建築面積413,183.29平方米的開發項目的建設工程符合開工要求，已獲許可。該物業位於這些證書所涵蓋的區域內。
- (7) 於估值日期假設該物業已竣工，該物業的開發價值為人民幣4,904,074,043元(不含增值稅)。
- (8) 根據 貴公司告知，於估值日期已產生的建設成本約為人民幣114,950,516元。於估值日期，完成該在建項目估計尚需的建設成本約為人民幣1,667,785,272元。在吾等進行估值的過程中，已考慮該等已產生的成本。

- (9) 吾等已獲提供由中國法律顧問出具的中國法律意見書，其中特別包含(其中包括)以下資料：
- (a) 南京悅錦成房地產實業有限公司已合法取得該物業的土地使用權，且是該土地使用權的合法所有人；
 - (b) 南京悅錦成房地產實業有限公司已取得獲取該物業土地使用權的所有批准和許可；
 - (c) 該物業存在抵押情況；
 - (d) 南京悅錦成房地產實業有限公司已全額繳清土地出讓金；
 - (e) 南京悅錦成房地產實業有限公司有權合法佔有、使用、出租及出售土地使用權及該物業，(c)中所述抵押除外；及
 - (f) 除上述抵押外，除非另有規定，該物業產權清晰且無任何產權負擔。

估值報告

第五類(A)－於中國作出售用的在建物業

物業權益	概況及年期	佔用情況	於2025年7月31日 現況下之市值										
72 中國 海南省三亞市 吉陽區 迎賓路三亞中央商務 區DA02-19-02地塊的 擬建項目	該物業包括一宗面積為20,057.67 平方米的土地，擬用於住宅開發 項目。項目名稱暫定為DA02-19- 02地塊。 根據 貴公司告知，該物業將包 括四棟25層住宅以及總共516個停 車位。 該物業的組成建築面積如下：	於估值日期，該物 業正在建設中，預 計於2025年竣工。	人民幣1,034,000,000元 (人民幣 壹拾亿叁仟 肆佰萬元整，相當於 1,135,278,165港元) (貴公司應佔 68.15%權益： 人民幣 704,671,000元，相當 於773,692,070港元)										
	<table><tr><th>用途</th><th>規劃總建築面積 (平方米)</th></tr><tr><td>商業底商毛坯</td><td>3,099.00</td></tr><tr><td>住宅高層精裝</td><td>58,089.00</td></tr><tr><td>車庫</td><td>28,000.00</td></tr><tr><td>合計</td><td>89,188.00</td></tr></table>	用途	規劃總建築面積 (平方米)	商業底商毛坯	3,099.00	住宅高層精裝	58,089.00	車庫	28,000.00	合計	89,188.00		
用途	規劃總建築面積 (平方米)												
商業底商毛坯	3,099.00												
住宅高層精裝	58,089.00												
車庫	28,000.00												
合計	89,188.00												
	該物業周邊主要為住宅開發項目。 該物業不存在環境問題與訴訟糾 紛，亦無任何改變用途的計劃。 該物業已獲得土地使用權，住宅 用途為期70年，於2095年4月28日 到期；商業用途為期40年，於 2065年4月28日到期。												

附註：

- (1) 根據2024年11月5日的營業執照編號9146C000MAE4D5BU61，三亞悅麓開發建設有限公司於2024年11月5日成立，為一家有限責任公司。
- (2) 根據 貴公司告知，三亞悅麓開發建設有限公司為 貴公司間接擁有的附屬公司， 貴公司佔其權益比例為68.15%。餘下權益由獨立第三方持有。
- (3) 根據日期為2025年1月16日的(2025) 0001290不動產權證書，該物業的土地使用權已歸屬三亞悅麓開發建設有限公司，總佔地面積為20,057.67平方米，住宅土地使用期限至2095年4月28日屆滿，零售土地使用期限至2065年4月28日屆滿。
- (4) 根據2024年10月29日的《國有土地使用權出讓合同》，該物業的土地使用權已被約定出讓給三亞悅麓開發建設有限公司，主要詳情如下：

合同編號	:	SY202420
土地用途	:	城鎮住宅用地
佔地面積	:	20,057.67平方米
土地年限	:	住宅70年 零售40年
土地出讓金	:	人民幣725,110,000.00元
- (5) 根據三亞中央商務區管理局於2025年1月8日頒發的《建設工程規劃許可證》，總規劃建築面積為90,900.81平方米的開發項目的建設工程符合建設工程要求，並已獲得批准。
- (6) 根據三亞中央商務區管理局於2025年3月12日頒發的《建築工程施工許可證》，總規劃建築面積為90,900.81平方米的一個開發項目的建設工程符合開工要求，已獲許可。
- (7) 於估值日期假設該物業已竣工，該物業的開發價值為人民幣2,412,000,000元（不含增值稅）。
- (8) 根據 貴公司告知，於估值日期已產生的建設成本約為人民幣28,328,000元。於估值日期，完成該在建項目估計尚需的建設成本約為人民幣879,607,847元。在吾等進行估值的過程中，已考慮該等已產生的成本。
- (9) 吾等已獲提供由中國法律顧問出具的中國法律意見書，其中特別包含（其中包括）以下資料：
 - (a) 三亞悅麓開發建設有限公司已合法取得該物業的土地使用權，且是該土地使用權的合法所有人；
 - (b) 該物業以招商銀行股份有限公司三亞分行、中國工商銀行股份有限公司三亞分行、中國建設銀行股份有限公司三亞分行、中國銀行股份有限公司三亞分行為抵押權人，存在一項定期貸款的法定押記，對應主債務金額為人民幣1,000,000,000元；
 - (c) 三亞悅麓開發建設有限公司已全額繳清土地出讓金；
 - (d) 三亞悅麓開發建設有限公司有權合法佔有、使用、出租及出售土地使用權及該物業；(b)中所述抵押除外；及
 - (e) 除上述抵押外，除非另有規定，該物業產權清晰且無任何產權負擔。

估值報告

第五類(A)－於中國作出售用的在建物業

物業權益	概況及年期	佔用情況	於2025年7月31日 現況下之市值										
73 中國 陝西省西安市 長安區西安悅著的擬 建項目	該物業包括一宗面積為158,161.24 平方米的土地，擬用於綜合用途 開發項目，項目名稱暫定為西安 悅著。 根據 貴公司告知，該物業將包 括住宅、車庫以及配套設施。 該物業的組成建築面積如下：	於估值日期，該物 業正在建設中，預 計於2025年－2026年 竣工。	人民幣 6,164,000,000元 (人民幣 陸拾壹億陸仟 肆佰萬元整，相當於 6,767,751,073港元) (貴公司應佔 51%權益： 人民幣3,143,640,000 元，相當於 3,451,553,047港元)										
	<table><tr><th>用途</th><th>規劃建築面積 (平方米)</th></tr><tr><td>住宅</td><td>532,803.98</td></tr><tr><td>車庫</td><td>144,305.32</td></tr><tr><td>配套</td><td>42,666.54</td></tr><tr><td>合計</td><td>719,775.84</td></tr></table>	用途	規劃建築面積 (平方米)	住宅	532,803.98	車庫	144,305.32	配套	42,666.54	合計	719,775.84		
用途	規劃建築面積 (平方米)												
住宅	532,803.98												
車庫	144,305.32												
配套	42,666.54												
合計	719,775.84												
	該物業周邊主要為住宅開發項目 新區。既無環境問題及訴訟糾紛， 亦無改變該物業用途的任何計劃。 該物業已獲得土地使用權，住宅 用地於2093年1月8日到期；商業 用地於2063年1月8日到期。												

附註：

- (1) 根據2023年4月13日的營業執照編號91610000580750798U，陝西鼎安置業有限公司於2011年8月3日成立，為一家有限責任公司，註冊資本為人民幣2,037,113,051.25元。
- (2) 根據 貴公司告知，陝西鼎安置業有限公司為 貴公司間接擁有的附屬公司， 貴公司佔其權益比例為51%。餘下權益由獨立第三方持有。
- (3) 根據2份不動產權證書，該物業的土地使用權已歸屬陝西鼎安置業有限公司，總佔地面積為158,161.24平方米，城鎮住宅用地於2093年1月8日到期，零售商業用地於2063年1月8日到期。該物業位於這些證書所涵蓋的區域內。
- (4) 根據2份2022年11月10日的《國有土地使用權出讓合同》，該物業的土地使用權已被約定出讓給陝西鼎安置業有限公司，主要詳情如下：

合同編號	:	CA02457	CA03405
土地用途	:	住宅、商服	住宅、商服
佔地面積	:	109,510.50平方米	48,650.24平方米
土地年限	:	住宅物業，70年土地使用權 商業及服務物業，40年土地使用權	住宅物業，70年土地使用權 商業及服務物業，40年土地使用權
規劃建築面積	:	510,787平方米	214,234平方米
土地出讓金	:	人民幣910,000,000元	人民幣420,000,000元

- (5) 根據3份西安市自然資源和規劃局頒發的《建設工程規劃許可證》，規劃總建築面積為719,775.84平方米的開發項目的建設工程符合建設工程要求，並已獲得批准。
- (6) 根據5份西安市長安區行政審批服務局頒發的《建築工程施工許可證》，規劃總建築面積為719,775.84平方米的一個開發項目的建設工程符合開工要求，已獲許可。
- (7) 於估值日期假設該物業已竣工，該物業的開發價值為人民幣9,460,864,300元（不含增值稅）。
- (8) 根據 貴公司告知，於估值日期已產生的建設成本約為人民幣2,116,370,796元。於估值日期，完成該在建項目估計尚需的建設成本約為人民幣2,207,618,485元。在吾等進行估值的過程中，已考慮該等已產生的成本。
- (9) 根據 貴公司告知，總建築面積為281,669.16平方米及680個車位的部分物業已承諾出售，代價約為人民幣5,119,338,800元（不含增值稅）。在估值過程中，吾等已將該等已承諾出售的部分納入，並在估值中考慮了該等代價。
- (10) 吾等已獲提供由中國法律顧問出具的中國法律意見書，其中特別包含（其中包括）以下資料：
 - (a) 陝西鼎安置業有限公司已合法取得該物業的土地使用權，且是該土地使用權的合法所有人；
 - (b) 陝西鼎安置業有限公司已取得獲取該物業土地使用權的所有批准和許可；
 - (c) 該物業不存在任何抵押、查封或凍結情況；
 - (d) 陝西鼎安置業有限公司已全額繳清土地出讓金；及
 - (e) 陝西鼎安置業有限公司有權合法佔有、使用、出租及出售土地使用權及該物業。

估值報告

第五類(A)－於中國作出售用的在建物業

物業權益	概況及年期	佔用情況	於2025年7月31日 現況下之市值
74 中國 上海市 虹口區 北外灘街道的擬建 北外灘116項目	該物業包括一宗面積為23,849.20 平方米的土地，擬用於住宅開發 項目，項目名稱暫定為北外灘116 項目。 根據 貴公司告知，該物業將包 括一棟25層高層住宅、27棟2層別 墅、11棟3層別墅以及總共223個 停車位。 該物業的組成建築面積如下：	於估值日期，該物 業正在建設中，預 計於2028年竣工。	(人民幣 5,515,000,000元 (人民幣 伍拾伍億壹仟伍佰 萬元整，相當於 6,055,182,863港元) (貴公司應佔 100%權益： 人民幣5,515,000,000 元，相當於 6,055,182,863港元)
	用途	規劃建築面積 (平方米)	
	高層	18,422.00	
	別墅	25,855.40	
	車位	13,380.00	
	合計	57,657.40	
	該物業周邊主要為住宅開發項目 新區。該物業不存在環境問題與 訴訟糾紛，亦無任何改變用途的 計劃。		
	該物業已獲得土地使用權，普通 商品房用途為期70年，於2093年2 月16日到期。		

附註：

- (1) 根據2025年6月5日的營業執照編號91310109MA1G5UC848，上海耀耀祿建設發展有限公司於2020年7月1日成立，為一家有限責任公司，註冊資本為人民幣1,530,000,000元。
- (2) 根據 貴公司告知，上海耀耀祿建設發展有限公司為 貴公司間接擁有的附屬公司，應佔權益為100%。
- (3) 根據日期為2023年11月8日的一份不動產權證書，該物業的土地使用權已歸屬上海耀耀祿建設發展有限公司，總佔地面積為23,849.15平方米，土地使用期限至2093年2月16日屆滿，作住宅用途。
- (4) 根據2022年12月27日的一份《國有土地使用權出讓合同》，該物業的土地使用權已被約定出讓給上海耀耀祿建設發展有限公司，主要詳情如下：

合同編號	:	202201208000498
土地用途	:	普通商品房
佔地面積	:	23,849.20平方米(總計)
土地年限	:	70年作住宅用途
規劃建築面積	:	／
土地出讓金	:	人民幣4,391,840,000.00元(總計)
- (5) 根據1份由上海市規劃和自然資源局於2025年7月14日頒發的《建設工程規劃許可證》，總規劃建築面積為85,509.24平方米的開發項目的建設工程符合建設工程要求，並已獲得批准。
- (6) 根據2份由上海市住房和城鄉建設管理委員會於2025年3月28日及2025年7月22日頒發的《建築工程施工許可證》，總規劃建築面積為85,509.24平方米的一個開發項目的建設工程符合開工要求，已獲許可。
- (7) 於估值日期假設該物業已竣工，該物業的價值為人民幣9,105,000,000元(不含增值稅)。
- (8) 根據 貴公司提供的資料，於估值日期已產生的建設成本約為人民幣96,669,997元。於估值日期，完成該在建項目估計尚需的建設成本約為人民幣1,570,318,903元。在吾等進行估值的過程中，已考慮該等已產生的成本。
- (9) 吾等已獲提供由中國法律顧問出具的中國法律意見書，其中特別包含(其中包括)以下資料：
 - (a) 上海耀耀祿建設發展有限公司已合法取得該物業的土地使用權，且是該土地使用權的合法所有人；
 - (b) 上海耀耀祿建設發展有限公司已取得獲取該物業土地使用權的所有批准和許可；
 - (c) 該物業存在一項定期貸款的法定押記；
 - (d) 上海耀耀祿建設發展有限公司已全額繳清土地出讓金；
 - (e) 上海耀耀祿建設發展有限公司有權合法佔有、使用、出租及出售土地使用權及該物業，(c)中所述抵押除外；及
 - (f) 除上述抵押外，除非另有規定，該物業不受任何其他產權負擔。

估值報告

第五類(A)－於中國作出售用的在建物業

物業權益	概況及年期	佔用情況	於2025年7月31日 現況下之市值																								
75 中國 四川省成都市 武侯區成都酒城的 擬建項目	該物業包括多宗面積為45,869.72平 方米的土地，擬用於綜合用途開發 項目，項目名稱暫定為成都酒城。 根據 貴公司告知，該物業將包括 住宅、車位、公寓、商業以及辦公。 該物業的組成建築面積如下：	於估值日期，該物業 正在建設中，預計於 2026年竣工。	人民幣2,188,000,000元 (人民幣 貳拾壹億捌仟 捌佰萬元整，相當於 2,402,310,082港元) (貴公司應佔 69.65%權益： 人民幣1,523,942,000 元，相當於 1,673,208,972港元)																								
	<table><tr><th>用途</th><th>規劃總建築面積 (平方米)</th></tr><tr><td colspan="2">酒城北</td></tr><tr><td>高層住宅</td><td>50,633.50</td></tr><tr><td>公寓</td><td>12,996.94</td></tr><tr><td>商業</td><td>461.58</td></tr><tr><td>車位</td><td>13,618.04</td></tr><tr><td colspan="2">酒城南</td></tr><tr><td>公寓</td><td>61,890.02</td></tr><tr><td>辦公</td><td>40,767.11</td></tr><tr><td>商業</td><td>20,121.22</td></tr><tr><td>車位</td><td>32,895.98</td></tr><tr><td>合計</td><td>233,384.39</td></tr></table>	用途	規劃總建築面積 (平方米)	酒城北		高層住宅	50,633.50	公寓	12,996.94	商業	461.58	車位	13,618.04	酒城南		公寓	61,890.02	辦公	40,767.11	商業	20,121.22	車位	32,895.98	合計	233,384.39		
用途	規劃總建築面積 (平方米)																										
酒城北																											
高層住宅	50,633.50																										
公寓	12,996.94																										
商業	461.58																										
車位	13,618.04																										
酒城南																											
公寓	61,890.02																										
辦公	40,767.11																										
商業	20,121.22																										
車位	32,895.98																										
合計	233,384.39																										

該物業周邊主要為住宅開發項目。既無環境問題及訴訟糾紛，亦無任何改變該物業用途的計劃。

該物業的土地使用權已獲授，酒城北的商業用地將於2049年12月30日到期，而住宅用地將於2079年12月30日屆滿。該物業已獲授土地使用權，酒城南的商業用地將於2061年1月24日到期。

附註：

- (1) 根據2022年5月10日的營業執照編號915100002018447364，四川中國酒城股份有限公司於1993年8月12日成立，為一家有限責任公司，註冊資本為人民幣80,308,230元。
- (2) 根據 貴公司告知，四川中國酒城股份有限公司為 貴公司間接擁有的附屬公司， 貴公司佔其權益比例為69.65%。餘下權益由獨立第三方持有。
- (3) 根據2份不動產權證書，該物業的土地使用權已歸屬四川中國酒城股份有限公司，總佔地面積為45,869.72平方米。其中，酒城北地塊商服用地於2049年12月30日到期，城鎮住宅用地於2079年12月30日到期；酒城南地塊商服用地於2061年01月24日到期。該物業的總建築面積為274,450.79平方米。該物業位於這些證書所涵蓋的區域內。
- (4) 根據1份1993年7月5日的《國有土地使用權出讓合同》，該物業的土地使用權已被約定出讓給四川中國酒城股份有限公司，主要詳情如下：

合同編號	:	成國土[1993]出讓合同第95號
土地用途	:	／
佔地面積	:	10,168.17平方米
土地年限	:	酒城北地塊商服用地於2049年12月30日到期，城鎮住宅用地於2079年12月30日到期；酒城南地塊商服用地於2061年01月24日到期
規劃總建築面積	:	／
土地出讓金	:	人民幣4,067,406.8元
- (5) 根據2份成都市武侯區規劃和自然資源局頒發的《建設工程規劃許可證》，規劃總建築面積為274,450.79平方米的開發項目的建設工程符合建設工程要求，並已獲得批准。
- (6) 根據2份成都市武侯區住房建設和交通運輸局頒發的《建築工程施工許可證》，規劃總建築面積為274,450.79平方米的一個開發項目的建設工程符合開工要求，已獲許可。
- (7) 於估值日期假設該物業已竣工，該物業的價值為人民幣3,607,138,500元（不含增值稅）。
- (8) 根據 貴公司告知，於估值日期已產生的建設成本約為人民幣435,278,907元。於估值日期，完成該在建項目估計尚需的建設成本約為人民幣824,814,593元。在吾等進行估值的過程中，已考慮該等已產生的成本。
- (9) 根據 貴公司告知，總建築面積為63,109.27平方米及103個車位的部分物業已承諾出售，代價約為人民幣1,761,398,800元（不含增值稅）。在估值過程中，吾等已將該等已承諾出售的部分納入，並在估值中考慮了該等代價。

(10) 吾等已獲提供由中國法律顧問出具的中國法律意見書，其中特別包含(其中包括)以下資料：

- (a) 四川中國酒城股份有限公司已合法取得該物業的土地使用權，且是該土地使用權的合法所有人；
- (b) 四川中國酒城股份有限公司已取得獲取該物業土地使用權的所有批准和許可；
- (c) 該物業存在以中國建設銀行為承按人的定期法定抵押；
- (d) 四川中國酒城股份有限公司已全額繳清土地出讓金；
- (e) 四川中國酒城股份有限公司有權合法佔有、使用、出租及出售土地使用權及該物業，(c)中所述抵押除外；及
- (f) 除上述抵押外，除非另有規定，該物業產權清晰且無任何產權負擔。

估值報告

第五類(A)－於中國作出售用的在建物業

物業權益	概況及年期	佔用情況	於2025年7月31日 現況下之市值
76 中國 重慶市 兩江新區天璽壹號的 擬建項目	該物業包括一宗面積為46,175.97 平方米的土地，擬用於住宅及配 套用途開發項目，項目名稱暫定 為天璽壹號。	於估值日期，該物 業正在建設中，預 計於2025年－2026年 竣工。	人民幣 922,000,000元 (人民幣 玖億貳仟貳 佰萬元整，相當於 1,012,307,996港元)
	根據 貴公司告知，該物業將包 括洋房及車位。		
	該物業的組成建築面積如下：		(貴公司應佔 51%權益： 人民幣
	用途 規劃總建築面積 (平方米)		470,220,000元， 相當於 516,277,078港元)
	F140地塊		
	洋房 45,214.18		
	車庫 11,051.50		
	C03-2地塊		
	洋房 19,469.32		
	車庫 6,470.04		
	合計 82,205.04		
	該物業周邊主要為住宅開發項目。 既無環境問題及訴訟糾紛，亦無 任何改變該物業用途的計劃。		
	該物業已獲得土地使用權，城鎮 住宅用地於2072年10月18日到期。		

附註：

- (1) 根據2023年10月25日的營業執照編號91500000MAAC9RG51J，重慶悅升房地產開發有限公司於2022年4月19日成立，為一家有限責任公司，註冊資本為人民幣913,630,987.04元。
- (2) 根據 貴公司告知，重慶悅升房地產開發有限公司為 貴公司間接擁有的附屬公司， 貴公司佔其權益比例為51%。餘下權益由獨立第三方持有。
- (3) 根據2份不動產權證書，該物業的土地使用權已歸屬重慶悅升房地產開發有限公司，總佔地面積為46,175.97平方米，城鎮住宅用地於2072年10月18日到期。該物業的總建築面積為82,581.11平方米。該物業位於這些證書所涵蓋的區域內。
- (4) 根據1份2022年4月14日的《國有土地使用權出讓合同》，該物業的土地使用權已被約定出讓給重慶悅升房地產開發有限公司，主要詳情如下：

合同編號	:	渝地(2022)合字(兩江)第19號
土地用途	:	二類居住用地
佔地面積	:	89,023.38平方米
土地年限	:	2072年10月18日
規劃總建築面積	:	128,733.28平方米
土地出讓金	:	人民幣1,203,570,000元
- (5) 根據3份重慶兩江新區規劃和自然資源局頒發的《建設工程規劃許可證》，規劃總建築面積為82,581.11平方米的開發項目的建設工程符合建設工程要求，並已獲得批准。
- (6) 根據5份重慶兩江新區建設管理局頒發的《建築工程施工許可證》，規劃總建築面積為82,581.11平方米的一個開發項目的建設工程符合開工要求，已獲許可。
- (7) 於估值日期假設該物業已竣工，該物業的價值為人民幣1,198,404,300元（不含增值稅）。
- (8) 根據 貴公司告知，於估值日期已產生的建設成本約為人民幣228,381,111元。於估值日期，完成該在建項目估計尚需的建設成本約為人民幣156,619,689元。在吾等進行估值的過程中，已考慮該等已產生的成本。
- (9) 根據 貴公司告知，總建築面積為45,882.37平方米的部分物業已承諾出售，代價約為人民幣811,770,800元（不含增值稅）。在估值過程中，吾等已將該等已承諾出售的部分納入，並在估值中考慮了該等代價。

(10) 吾等已獲提供由中國法律顧問出具的中國法律意見書，其中特別包含(其中包括)以下資料：

- (a) 重慶悅升房地產開發有限公司已合法取得該物業的土地使用權，且是該土地使用權的合法所有人；
- (b) 重慶悅升房地產開發有限公司已取得獲取該物業土地使用權的所有批准和許可；
- (c) 該物業不存在任何抵押、查封或凍結情況；
- (d) 重慶悅升房地產開發有限公司已全額繳清土地出讓金；及
- (e) 重慶悅升房地產開發有限公司有權合法佔有、使用、出租及出售土地使用權及該物業。

估值報告

第五類(A)－於中國作出售用的在建物業

物業權益	概況及年期	佔用情況	於2025年7月31日 現況下之市值										
77 中國 浙江省杭州市 蕭山區鸞悅朗雲府的 擬建項目	該物業包括一宗面積為70,843.00 平方米的土地，擬用於住宅用途 開發項目，項目名稱暫定為杭州 鸞悅朗雲府。 根據 貴公司告知，該物業將包 括住宅及車位。 該物業的組成建築面積如下： <table><thead><tr><th>用途</th><th>規劃總建築面積 (平方米)</th></tr></thead><tbody><tr><td>住宅</td><td>185,300.27</td></tr><tr><td>車位</td><td>59,800.00</td></tr><tr><td>配套</td><td>6,137.41</td></tr><tr><td>合計</td><td>251,237.68</td></tr></tbody></table>	用途	規劃總建築面積 (平方米)	住宅	185,300.27	車位	59,800.00	配套	6,137.41	合計	251,237.68	於估值日期，該物 業正在建設中，預 計於2026年竣工。	人民幣7,164,000,000元 (人民幣 柒拾壹億陸 仟肆佰萬元整， 相當於7,865,699,009 港元) (貴公司應佔 30.20%權益： 人民幣 2,163,528,000元， 相當於 2,375,441,101港元)
用途	規劃總建築面積 (平方米)												
住宅	185,300.27												
車位	59,800.00												
配套	6,137.41												
合計	251,237.68												
	該物業周邊主要為住宅開發項目。 此處既無環境問題及訴訟糾紛， 亦無任何改變該物業用途的計劃。 該物業已獲得土地使用權，住宅 (設配套公建)用地於2094年2月28 日。												

附註：

- (1) 根據2024年3月1日的營業執照編號91330109MACYX10G3P，杭州兆旭房地產有限公司於2023年10月18日成立，為一家有限責任公司，註冊資本為人民幣50,000,000元。
- (2) 根據 貴公司告知，杭州兆旭房地產有限公司為 貴公司的聯營公司， 貴公司佔其權益比例為30.20%。餘下權益由獨立第三方持有。
- (3) 根據1份不動產權證書，該物業的土地使用權已歸屬杭州兆旭房地產有限公司，總佔地面積為70,843.00平方米，住宅（設配套公建）用地於2094年2月28日。
- (4) 根據1份2023年10月20日的《國有土地使用權出讓合同》，該物業的土地使用權已被約定出讓給杭州兆旭房地產有限公司，主要詳情如下：

合同編號	:	3301092023A21626
土地用途	:	住宅（設配套公建）
佔地面積	:	70,843平方米
土地年限	:	2094年2月28日
規劃總建築面積	:	／
土地出讓金	:	人民幣6,168,750,000元
- (5) 根據1份杭州市規劃和自然資源局2023年11月21日頒發的《建設工程規劃許可證》，規劃總建築面積為251,237.68平方米的開發項目的建設工程符合建設工程要求，並已獲得批准。
- (6) 根據2份杭州市蕭山區住房和城鄉建設局2023年11月30日及2023年12月1日頒發的《建築工程施工許可證》，規劃總建築面積為251,237.68平方米的一個開發項目的建設工程符合開工要求，已獲許可。
- (7) 於估值日期假設該物業已竣工，該物業的價值為人民幣8,381,444,600元（不含增值稅）。
- (8) 根據 貴公司告知，於估值日期已產生的建設成本約為人民幣775,022,392元。於估值日期，完成該在建項目估計尚需的建設成本約為人民幣700,471,708元。在吾等進行估值的過程中，已考慮該等已產生的成本。
- (9) 根據 貴公司告知，總建築面積為185,291.63平方米及1,283個車位的部分物業已承諾出售，代價約為人民幣8,374,105,200元（不含增值稅）。在估值過程中，吾等已將該等已承諾出售的部分納入，並在估值中考慮了該等代價。

(10) 吾等已獲提供由中國法律顧問出具的中國法律意見書，其中特別包含(其中包括)以下資料：

- (a) 杭州兆旭房地產有限公司已合法取得該物業的土地使用權，且是該土地使用權的合法所有人；
- (b) 杭州兆旭房地產有限公司已取得獲取該物業土地使用權的所有批准和許可；
- (c) 該物業不存在任何抵押、查封或凍結情況；
- (d) 杭州兆旭房地產有限公司已全額繳清土地出讓金；及
- (e) 杭州兆旭房地產有限公司有權合法佔有、使用、出租及出售土地使用權及該物業。

估值報告

第五類(B)－於中國作出售用的未來發展物業

物業權益	概況及年期	佔用情況	於2025年7月31日 現況下之市值										
78 中國 雲南省昆明市 西山區永昌街道 辦事處環城南路與 南壩路交叉口西南角 A1-3地塊、A1-6地 塊、A2-4地塊項目	該物業包括一宗面積為82,732.64 平方米的土地，擬用於住宅、辦 公開發項目，項目名稱暫定為 A1-3地塊、A1-6地塊、A2-4地 塊。根據 貴公司告知，該物業 暫無開發計劃。 A1-3地塊的組成建築面積如下：	於估值日期，該物 業處於空置狀態。	無商業價值 (請參閱附註(1))										
	<table><tr><th>用途</th><th>規劃總建築面積 (平方米)</th></tr><tr><td>超高層住宅</td><td>40,845.76</td></tr><tr><td>辦公(含回遷辦公)</td><td>58,064.68</td></tr><tr><td>車庫</td><td>41,700.00</td></tr><tr><td>合計</td><td>140,610.44</td></tr></table>	用途	規劃總建築面積 (平方米)	超高層住宅	40,845.76	辦公(含回遷辦公)	58,064.68	車庫	41,700.00	合計	140,610.44		
用途	規劃總建築面積 (平方米)												
超高層住宅	40,845.76												
辦公(含回遷辦公)	58,064.68												
車庫	41,700.00												
合計	140,610.44												

於2025年7月31日

現況下之市值

物業權益

概況及年期

佔用情況

A1-6地塊的組成建築面積如下：

用途	規劃總建築面積 (平方米)
回遷超高層住宅	17,312.54
車庫	24,720.45
合計	<u>42,032.99</u>

A2-4地塊的組成建築面積如下：

用途	規劃總建築面積 (平方米)
高層住宅	38,237.18
超高層住宅	215,432.32
車庫	73,898.20
合計	<u>327,567.70</u>

於2025年7月31日

物業權益

概況及年期

估用情況

現況下之市值

該物業周邊主要為住宅開發項目。
該物業不存在環境問題與訴訟糾紛，亦無任何改變用途的計劃。

該物業除了A1-3地塊未辦理不動產權證外，均已獲得土地使用權；城鎮住宅用地用途為期70年，於2089年7月4日到期。批發零售用地、住宿餐飲用地、商務金融用地用途為期40年，於2059年7月4日到期。

附註：

- (1) 根據中國法律顧問於附註(6)(c)中告知，該物業因業主現行法律程序而受查封及凍結。因此，該物業不具商業價值，然而，為供本集團管理層參考，我們已根據合法所有權、不受任何限制的權利及零負擔狀況，將該物業估值為人民幣3,768,000,000元（相當於4,137,067,820港元，貴公司應佔30%權益為人民幣1,130,400,000元，相當於1,241,120,346港元）。
- (2) 根據2024年2月7日的營業執照編號91530100MA6KFX9EX1，昆明螺螄灣國悅置地有限公司於2017年4月1日成立，為一家有限責任公司，註冊資本為人民幣233,333,300元。
- (3) 根據貴公司告知，昆明螺螄灣國悅置地有限公司為貴公司的聯營公司，貴公司佔其權益比例為30%。餘下權益由獨立第三方持有。
- (4) 根據日期為2019年7月17日及日期為2021年10月20日的兩份不動產權證，該物業的土地使用權已歸屬昆明螺螄灣國悅置地有限公司，總佔地面積為65,073.93平方米，城鎮住宅用地土地使用期限至2089年7月4日屆滿，批發零售用地、住宿餐飲用地、商務金融用地土地使用期限至2059年7月4日屆滿。

- (5) 根據2019年7月18日的A1-3地塊、A1-6地塊以及A2-4地塊《國有土地使用權出讓合同》，該物業的土地使用權已被約定出讓給昆明螺螄灣國悅置地有限公司，主要詳情如下：

A1-3地塊合同編號	:	CR53昆明市西山區20190010號
土地用途	:	零售商業用地、批發市場用地、餐飲用地、旅館用地、商務金融用地、其他商服用地、城鎮住宅用地
佔地面積	:	17,658.91平方米(總計)
土地年限	:	零售商業用地、批發市場用地、餐飲用地、旅館用地、商務金融用地、其他商服用地40年
規劃總建築面積	:	／
土地出讓金	:	人民幣1,097,510,538元(總計)

A1-6地塊合同編號	:	CR53昆明市西山區20190011號
土地用途	:	零售商業用地、批發市場用地、餐飲用地、旅館用地、商務金融用地、其他商服用地、城鎮住宅用地
佔地面積	:	13,484.07平方米(總計)
土地年限	:	零售商業用地、批發市場用地、餐飲用地、旅館用地、商務金融用地、其他商服用地40年；城鎮住宅用地70年
規劃總建築面積	:	／
土地出讓金	:	人民幣485,940,866元(總計)

A2-4地塊合同編號	:	CR53昆明市西山區20190009號
土地用途	:	零售商業用地、批發市場用地、餐飲用地、旅館用地、商務金融用地、其他商服用地、城鎮住宅用地
佔地面積	:	51,589.86平方米(總計)
土地年限	:	零售商業用地、批發市場用地、餐飲用地、旅館用地、商務金融用地、其他商服用地40年；城鎮住宅用地70年
規劃總建築面積	:	／
土地出讓金	:	人民幣1,859,690,651元(總計)

- (6) 吾等已獲提供由中國法律顧問出具的中國法律意見書，其中特別包含(其中包括)以下資料：
- (a) 昆明螺螄灣國悅置地有限公司已合法取得該物業的土地使用權，且是該土地使用權的合法所有人；
 - (b) 昆明螺螄灣國悅置地有限公司已取得獲取該物業土地使用權的所有批准和許可；
 - (c) 該物業存在抵押、凍結及查封的情況；
 - (d) 昆明螺螄灣國悅置地有限公司除A1-3地塊外，已全額繳清土地出讓金；
 - (e) 昆明螺螄灣國悅置地有限公司有權合法佔有、使用、出租及出售土地使用權及該物業；(c)中所述抵押除外；及
 - (f) 除上述抵押外，除非另有規定，該物業產權清晰且無任何產權負擔。
- (7) 該物業目前未進行開發，且不具備即時開發潛力。

估值報告

第六類－於中國的使用權資產

物業權益	概況及年期	佔用情況	於2025年7月31日 現況下之市值
79 中國 四川省成都市 武侯區 成都悅街項目 之使用權	該物業包括成都大悅城悅街商業街已售返租的商舖。該物業於2015年竣工。 根據 貴公司提供的資料，該物業包括總建築面積15,848.60平方米。 該物業周邊開發項目主要為住宅開發項目。該物業不存在環境問題與訴訟糾紛，亦無任何改變用途的計劃。 根據租賃協議，該物業已根據多份租約租予 貴集團，為期10年，自2024年1月1日起至2033年12月31日止。(見附註3)	於估值日期，該物業的部分(總面積約9,921.89平方米)受多項租約約束，最遲一份租約將於2030年6月30日期，每月總租金約為人民幣1,108,000元(不含增值稅)。 其餘部分目前為空置。	人民幣136,000,000元 (人民幣壹億叁仟陸佰萬元整，相當於149,320,919港元) (貴公司應佔100%權益：人民幣136,000,000元，相當於149,320,919港元)

附註：

- (1) 根據於2025年6月19日發出的營業執照統一社會信用代碼9151010739448385XB號，成都中樞悅街企業管理有限公司於2006年12月19日成立，註冊資本為人民幣97,800,000元。
- (2) 根據 貴公司告知，青島智悅置地有限公司為 貴公司間接擁有的附屬公司，應佔權益為100%。
- (3) 悅街項目現狀為已售返租，已經與各買房者完成房屋所有權轉移登記，項目目前的產證為各購房者取得小產證。根據 貴集團提供的租賃合同，租約到期日為2033年12月31日，假設 貴集團作為承租人擁有物業之轉租收益權，有權收取由物業產生的直至租賃合同到期日的所有租金收入，吾等於估值時點現況下之市值為物業於估值時點現況下的轉租收益權之市值。
- (4) 吾等已獲提供由中國法律顧問出具的中國法律意見書，其中特別包含(其中包括)以下資料：
 - (a) 成都中樞悅街企業管理有限公司有權依據商舖委託經營管理合同的約定依法行使經營權利；及
 - (b) 出租方與承租方就該房產簽訂的委託經營管理合同，自雙方蓋章之日起生效，對雙方均具有法律約束力。

估值報告

第六類－於中國的使用權資產

物業權益	概況及年期	佔用情況	於2025年7月31日 現況下之市值
80 中國 浙江省杭州市 拱墅區 杭州悅街項目 之使用權	該物業包括杭州大悅城商業街已售返租的商舖。該物業於2020年竣工。 根據 貴公司提供的資料，該物業包括可出租總建築面積19,349.88平方米。 該物業周邊開發項目主要為住宅開發項目。該物業不存在環境問題與訴訟糾紛，亦無任何改變用途的計劃。 該物業獲授的土地使用權年期於2054年11月17日屆滿，租賃合同到期日為2030年8月31日及2031年2月28日，作商業用途。	於估值日期，該物業約17,302.73平方米的可出租面積受多項租約約束，最遲一份租約將於2030年8月30日到期，每月總租金約為人民幣2,033,000元（不含增值稅）。其餘部分目前為空置。	人民幣111,000,000元 （人民幣壹億壹仟壹佰萬元整，相當於121,872,221港元） （ 貴公司應佔55%權益：人民幣61,050,000元，相當於67,029,721港元）

附註：

- (1) 根據於2024年12月20日發出的營業執照統一社會信用代碼91330105MA2B0N0A56，杭州悅動商業管理有限公司於2018年1月30日成立，註冊資本為人民幣90,000,000元。
- (2) 根據 貴公司告知，杭州悅動商業管理有限公司為 貴公司間接擁有的附屬公司， 貴公司佔其權益比例為55%。餘下權益由獨立第三方持有。
- (3) 根據 貴公司指示，悅街項目現狀為已售返租，已經與各買房者完成房屋所有權轉移登記，項目目前的產證為各購房者取得小產證。根據 貴集團提供的租賃合同，租約到期日分別為2030年8月31日及2031年2月28日，假設 貴公司作為承租人擁有物業之轉租收益權，有權收取由物業產生的直至租賃合同到期日的所有租金收入，吾等於估值日期現況下之市值為該物業的轉租收益權之市值。
- (4) 根據國有土地使用證杭拱國用(2014)第100114號，該物業獲授的土地使用權已歸屬浙江和潤天成置業有限公司，使用權面積為65,902平方米，該物業獲授的土地使用權年期於2054年11月17日屆滿，作商服用地用途。

根據 貴公司的指示，該物業分攤的土地使用權為上述國有土地使用證所載土地的一部分。
- (5) 吾等已獲提供由中國法律顧問出具的中國法律意見書，其中特別包含(其中包括)以下資料：
 - (a) 杭州悅動商業管理有限公司有權自由佔有、使用該物業；及
 - (b) 出租方與承租方就該房產簽訂的租賃合同，自雙方蓋章之日起生效，對雙方均具有法律約束力。

估值報告

第六類－於中國的使用權資產

物業權益	概況及年期	佔用情況	於2025年7月31日 現況下之市值
81 中國 山東省青島市 即墨區 即墨悅街項目 之使用權	該物業包括即墨大悅城商業街已售返租的商舖。該物業於2022年竣工。 根據 貴公司提供的資料，該物業包括總可出租建築面積3,552.03平方米。 該物業周邊開發項目主要為住宅開發項目。該物業不存在環境問題與訴訟糾紛，亦無任何改變用途的計劃。 該物業獲授的土地使用權年期於2058年2月28日屆滿，租賃合同到期日為2029年6月25日，作商業用途。	於估值日期，該物業約978.77平方米可出租面積受多項租約約束，最遲一份租約將於2029年6月25日到期，每月總租金約為人民幣47,000元（不含增值稅）。 其餘部分為空置。	人民幣11,400,000元 （人民幣壹仟壹佰肆拾萬元整，相當於12,516,606港元） （ 貴公司應佔100%權益：人民幣11,400,000元，相當於12,516,606港元）

附註：

- (1) 根據於2024年8月21日發出的營業執照統一社會信用代碼91370282MA3MPB6660，青島智悅置地有限公司於2018年2月9日成立，註冊資本為100,000,000美元。
- (2) 根據 貴公司告知，青島智悅置地有限公司為 貴公司間接擁有的附屬公司，應佔權益為100%。
- (3) 根據 貴公司指示，悅街項目現狀為已售返租，已經與各買房者完成房屋所有權轉移登記，項目目前的產證為各購房者取得小產證。根據 貴集團提供的租賃合同，租約到期日為2029年6月25日，假設該公司作為承租人擁有物業之轉租收益權，有權收取由物業產生的直至租賃合同到期日的所有租金收入，吾等於估值日期現況下之市值為該物業的轉租收益權之市值。
- (4) 吾等已獲提供由中國法律顧問出具的中國法律意見書，其中特別包含(其中包括)以下資料：
 - (a) 青島智悅置地有限公司依據商鋪委託經營管理合同的約定依法行使經營權利。

估值報告

第六類－於中國的使用權資產

物業權益	概況及年期		佔用情況	於2025年7月31日 現況下之市值
82 中國 北京市 海淀區 海淀大悅城項目 之使用權	該物業包含一個商業綜合體，總 建築面積約為473,261.23平方米。 該物業於2023-2024年竣工。		於估值日期，該物 業總可出租面積約 154,546.70平方米的 部分受多項租約約 束，最遲一份租約 將於2030年5月到 期，每月總租金約 為人民幣11,160,000 元。	人民幣 3,087,000,000元 (人民幣 叁拾億捌仟 柒佰萬元整，相當於 3,389,365,276港元) (貴公司應佔 34%權益： 人民幣1,049,580,000 元，相當於 1,152,384,194港元)
	業態	總建築面積 (平方米)		
	購物中心	187,279.12		
	零售	22,372.01	其餘部分為空置。	
	辦公及住宿	181,607.27		
	其他	82,002.83		
		473,261.23		

該物業周邊主要為住宅開發項目。
此處既無環境問題及訴訟糾紛，
亦無改變該物業用途的任何計劃。

根據租賃協議，該物業按租賃方式出租給 貴集團，首期租期為20年，自2022年5月起至2042年4月止。(參見附註3)

本集團已將該物業分租，現時作零售、辦公及公寓用途。

附註：

- (1) 根據2024年11月18日的營業執照編號91110108MA01G4QQ43，北京百旺豐弘企業管理有限公司於2018年12月12日成立，為一家有限責任公司，註冊資本為人民幣1,000,000元。
- (2) 根據 貴公司告知，北京百旺豐弘企業管理有限公司為 貴公司的聯營公司， 貴公司佔其權益比例為34%。餘下權益由獨立第三方持有。
- (3) 根據北京市海淀區西北旺鎮合作經濟聯合社（出租方）與北京百旺豐弘企業管理有限公司（承租方）於2019年6月22日簽訂的租賃合同，該物業出租給 貴集團，首期租賃期限為20年，自2022年5月起至2042年4月止，租賃期內的初始年租金為人民幣30,000,000元，不含增值稅、物業管理費及水電費。
- (4) 吾等已獲提供由中國法律顧問出具的中國法律意見書，其中特別包含（其中包括）以下資料：
 - (a) 該物業不存在任何抵押、查封或凍結情況；及
 - (b) 北京百旺豐弘企業管理有限公司有權自由佔有、使用該物業。

估值報告

第六類－於中國的使用權資產

物業權益	概況及年期	佔用情況	於2025年7月31日 現況下之市值
83 中國 陝西省西安市 雁塔區佳和商務大廈 項目之使用權	該物業包括一處辦公物業，總建築面積約為830.82平方米。 該物業於2013年9月竣工。 該物業周邊主要為住宅開發項目。此處既無環境問題及訴訟糾紛，亦無改變該物業用途的任何計劃。 根據租賃協議，該物業以5年的期限出租予 貴集團，租期自2025年4月3日起，至2026年4月2日止。（詳見附註3）	於估值日期，該物業由 貴公司租賃自用。	人民幣566,000元 （人民幣伍拾陸萬陸仟元整，相當於621,439港元） （ 貴公司應佔51%權益：人民幣288,660元，相當於316,934港元）

附註：

- (1) 根據2023年4月13日的營業執照編號91610000580750798U，陝西鼎安置業有限公司於2011年8月3日成立，為一家有限責任公司，註冊資本為人民幣2,037,113,051.25元。
- (2) 根據 貴公司告知，陝西鼎安置業有限公司為 貴公司間接擁有的附屬公司， 貴公司佔其權益比例為51%。餘下權益由獨立第三方持有。
- (3) 根據陝西天和佳置業投資有限公司（出租方）與陝西鼎安置業有限公司（承租方）於2025年3月11日簽訂的《租賃合同》，該物業以5年的期限出租給陝西鼎安置業有限公司，租賃期自2025年4月3日起，至2026年4月2日止。租賃期內租金總額為人民幣4,272,788.57元（不含增值稅、物業管理費及公用事業費）。該物業用途限定為辦公用途。
- (4) 吾等已獲提供由中國法律顧問出具的中國法律意見書，其中特別包含（其中包括）以下資料：
 - (a) 陝西鼎安置業有限公司有權自由佔有、使用該物業；及
 - (b) 在租賃期內，陝西鼎安置業有限公司依法有權按照租賃協議佔有和使用租賃物業。根據《城市房地產管理法》和《商品住房租賃管理辦法》，租賃合同必須採用書面形式，並在簽訂之日起30日內向房管部門登記。不遵守規定將被責令改正，並處以人民幣1,000元至10,000元不等的罰款。但是，根據民法典第706條的規定，未登記不影響租賃合同的效力。

估值報告

第六類－於中國的使用權資產

物業權益	概況及年期	佔用情況	於2025年7月31日 現況下之市值
84 中國 湖北省武漢市 江岸區企業天地1號 一個位於33樓的 寫字樓 單位之使用權	企業天地1號是一座81層的摩天大樓，面積超過18萬平方米，於2022年完工。 該物業包括位於寫字樓33層的一個辦公單位，總建築面積約428.30平方米。 該物業周邊主要為住宅開發項目。該物業不存在環境問題與訴訟糾紛，亦無任何改變用途的計劃。 根據租賃協議，該物業以約3年的期限出租予 貴集團，租期自2024年3月16日起，至2027年2月28日止。(詳見附註3)	於估值日期，該物業由公司租賃自用。	人民幣430,000元 (人民幣肆拾叁萬元整，相當於472,118港元) (貴公司應佔51%權益：人民幣219,300元，相當於240,780港元)

附註：

- (1) 根據2024年3月8日的營業執照編號91420100MA4K290Q02，武漢大悅城房地產開發有限公司於2018年11月14日成立，為一家有限責任公司，註冊資本為人民幣1,457,370,000元。
- (2) 根據 貴公司告知，武漢大悅城房地產開發有限公司為 貴公司間接擁有的附屬公司， 貴公司佔其權益比例為51%。餘下權益由獨立第三方持有。
- (3) 根據武漢瑞安天地房地產發展有限公司（出租方）與武漢大悅城房地產開發有限公司（承租方）於2024年3月29日簽訂的《租賃合同》，該物業以3年的期限出租給武漢大悅城房地產開發有限公司，租賃期自2024年3月16日起，至2027年2月28日止。租賃期內租金總額為人民幣841,305.78元（不含增值稅、物業管理費及公用事業費）。該物業用途限定為辦公用途。
- (4) 吾等已獲提供由中國法律顧問出具的中國法律意見書，其中特別包含（其中包括）以下資料：
 - (a) 該物業不存在任何抵押、查封或凍結情況；及
 - (b) 武漢大悅城房地產開發有限公司有權自由佔有、使用該物業。

估值報告

第六類－於中國的使用權資產

物業權益	概況及年期	佔用情況	於2025年7月31日現況 下之市值
85 中國 上海市 靜安區 大悅中心7樓之 使用權	大悅中心是一座42層的辦公大樓，於2022年完工。 該物業包括該寫字樓整個7層，總建築面積約2,462.86平方米。 該物業周邊主要為住宅開發項目。該物業不存在環境問題與訴訟糾紛，亦無任何改變用途的計劃。 根據租賃協議，該物業以8年3個月的期限出租予集團，租期自2024年10月1日起，至2032年12月31日止。(詳見附註3)	於估值日期，該物業由 貴公司租賃自用。	人民幣41,540,000元 (人民幣肆仟壹佰伍拾肆萬元整，相當於45,608,757港元) (貴公司應佔100%權益：人民幣41,540,000元，相當於45,608,757港元)

附註：

- (1) 根據2024年9月24日的營業執照編號91310000MAC5XHC57G，大悅城(上海)置業有限公司於2023年1月18日成立，為一家有限責任公司，註冊資本為人民幣5,000,000元。
- (2) 根據 貴公司告知，大悅城(上海)置業有限公司為 貴公司間接擁有的附屬公司，應佔權益為100%。
- (3) 根據上海匯能蘇河置業有限公司(出租方)與大悅城(上海)置業有限公司(承租方)於2024年3月29日簽訂的《租賃合同》，該物業以8年3個月的期限出租給大悅城(上海)置業有限公司，租賃期自2024年10月1日起，至2032年12月31日止。租賃期內租金總額為人民幣54,365,504.34元(不含增值稅、物業管理費及公用事業費)。該物業用途限定為辦公用途。
- (4) 吾等已獲提供由中國法律顧問出具的中國法律意見書，其中特別包含(其中包括)以下資料：
 - (a) 該物業不存在任何抵押、查封或凍結情況；及
 - (b) 大悅城(上海)置業有限公司有權自由佔有、使用該物業。

估值報告

第六類－於中國的使用權資產

物業權益	概況及年期	佔用情況	於2025年7月31日 現況下之市值
86 中國 上海市 虹口區東大名路 高陽商務中心 三個位於38樓的 寫字樓單元及 來福士廣場東塔 一個位於3樓的 寫字樓單元之 使用權	該物業包括位於高陽商務中心3層的1個辦公單位和位於來福士東塔38層的3個辦公單位，總建築面積約為1,096.83平方米。 高陽商務中心是上海優秀的歷史建築之一，建成於1918年。這是一棟5層的建築，現在被用作商業用途。來福士是一個大型零售／辦公開發項目，擁有兩座辦公大樓（東、西）和一個購物中心，於2019年完工。	於估值日期，該物業由 貴公司租賃自用。	人民幣1,859,000元 (人民幣壹佰捌拾伍萬玖仟元整，相當於2,041,085港元) (貴公司應佔100%權益：人民幣1,859,000元，相當於2,041,085港元)
	該物業周邊主要為辦公開發項目。該物業不存在環境問題與訴訟糾紛，亦無任何改變用途的計劃。		
	根據租賃協議，高陽商務中心3號樓部分區域以2年的期限出租予集團，租期自2023年10月20日起，至2025年10月19日止（詳見附註3）。		
	根據租賃協議，來福士廣場38層3個單元以1年5個月的期限出租予集團，租期自2025年1月2日起，至2026年5月31日止（詳見附註4）。		

附註：

- (1) 根據2025年6月5日的營業執照編號91310109MA1G5UC848，上海耀耀祿建設發展有限公司於2020年7月1日成立，為一家有限責任公司，註冊資本為人民幣1,530,000,000元。
- (2) 根據 貴公司告知，上海耀耀祿建設發展有限公司為 貴公司間接擁有的附屬公司，應佔權益為100%。
- (3) 根據上海北外滩集團資產管理有限公司與(出租方)上海耀耀祿建設發展有限公司(承租方)於2023年10月20日簽訂的《租賃合同》，該物業以2年的期限出租給上海耀耀祿建設發展有限公司，租賃期自2023年10月20日起，至2025年10月19日止。租賃期內租金總額為人民幣704,587.16元(不含增值稅、物業管理費及公用事業費)。該物業用途限定為辦公用途。
- (4) 根據星外滩(上海)商業管理有限公司(出租方)與上海耀耀祿建設發展有限公司(承租方)於2024年12月24日簽訂的《租賃合同》，該物業以1年5個月的期限出租給上海耀耀祿建設發展有限公司，租賃期自2025年1月2日起，至2026年5月31日止。租賃期內租金總額為人民幣3,081,398.52元(不含增值稅、物業管理費及公用事業費)。該物業用途限定為辦公用途。
- (5) 吾等已獲提供由中國法律顧問出具的中國法律意見書，其中特別包含(其中包括)以下資料：
 - (a) 該物業不存在任何抵押、查封或凍結情況；及
 - (b) 上海耀耀祿建設發展有限公司有權自由佔有、使用該物業。

估值報告

第六類－於中國的使用權資產

物業權益	概況及年期	佔用情況	於2025年7月31日 現況下之市值
87 中國 海南省三亞市 吉陽區桂合樓項目之 使用權	該物業包括多處住宅物業，總租賃房間數210間。 該物業周邊主要為住宅開發項目。 根據租賃協議，該物業以4年5個月的期限出租予集團，租期自2023年2月1日起，至2027年6月30日止（詳見附註3）。	於估值日期，該物業由 貴公司租賃自用。	人民幣6,749,000元 (人民幣陸佰柒拾肆萬玖仟元整，相當於7,410,051港元) (貴公司應佔100%權益：人民幣6,749,000元，相當於7,410,051港元) (詳見附註4(c))

附註：

- (1) 根據2024年12月12日的營業執照編號9146020062011114XY，中糧酒店(三亞)有限公司於1995年4月28日成立，為一家有限責任公司。
- (2) 根據 貴公司告知，中糧酒店(三亞)有限公司為 貴公司間接擁有的附屬公司，應佔權益為100%。
- (3) 根據吳宛珍(出租方)與中糧酒店(三亞)有限公司三亞美高梅度假酒店(承租方)於2023年1月18日簽訂的《租賃合同》，該物業以4年5個月的期限出租給中糧酒店(三亞)有限公司三亞美高梅度假酒店，租賃期自2023年2月1日起，至2027年6月30日止。租賃期內租金總額為人民幣16,252,798.92元(不含增值稅、物業管理費及公用事業費)。該物業用途限定為住宅用途。
- (4) 吾等已獲提供由中國法律顧問出具的中國法律意見書，其中特別包含(其中包括)以下資料：
 - (a) 中糧酒店(三亞)有限公司有權自由佔有、使用該物業；
 - (b) 由吳宛珍(出租方)與中糧酒店(三亞)有限公司三亞美高梅度假酒店(承租方)就該物業簽訂的《租賃合同》，自雙方加蓋公章之日起生效，對合同雙方均具有法律約束力。
 - (c) 該物業建於已分配土地使用權的土地上。根據中國法規，租賃此類土地及其建築物須滿足特定條件。出租人須向地方政府繳納土地出讓金，或以租金收入抵扣該費用。

依據《土地管理法》，國有土地使用須遵循分配文件中核定的用途。任何土地用途變更均須經相關自然資源主管機關及原核准政府批准。

土地使用權證顯示該物業原定用途為軍事糧食供應站，然而，現正作為員工宿舍使用，與核准土地用途不符。此變更未提供任何政府核准文件。

此外，出租方未提供該物業之所有權證明文件，致使租賃協議可能面臨法院宣告無效之風險。
- (5) 目前尚無任何法院命令宣告租賃協議無效。我們已基於合法產權、不受限制的權利及零負擔狀態對該物業進行估值。然而，倘若此類法院命令生效，估值結果將受到不利影響。

估值報告

第六類－於中國的使用權資產

物業權益	概況及年期	佔用情況	於2025年7月31日 現況下之市值
88 中國 江西省南昌市 西湖區朝陽濱江大廈 項目之使用權	該物業包括一處辦公物業，總建築面積約為752.31平方米。 該物業於2012年竣工。 該物業周邊主要為住宅開發項目。 根據租賃協議，該物業以1年的期限出租予集團，租期自2025年7月15日起，至2026年7月14日止（詳見附註3）。	於估值日期，該物業由 貴公司租賃自用。	人民幣334,000元 (人民幣 叁拾叁萬肆仟元整， 相當於366,715港元) (貴公司應佔 100%權益： 人民幣334,000元， 相當於366,715港元)

附註：

- (1) 根據2025年5月21日的營業執照編號91360103MA39TDKK54，南昌嘉悅房地產開發有限公司於2020年12月31日成立，為一家有限責任公司，註冊資本為人民幣1,400,000,000元。
- (2) 根據 貴公司告知，南昌嘉悅房地產開發有限公司為 貴公司間接擁有的附屬公司，應佔權益為100%。
- (3) 根據南昌卓越未來商業管理有限公司(出租方)與南昌嘉悅房地產開發有限公司(承租方)於2025年6月26日簽訂的《租賃合同》，該物業以1年的期限出租給南昌嘉悅房地產開發有限公司，租賃期自2025年7月15日起，至2026年7月14日止。租賃期內租金總額為人民幣356,943.88元(不含增值稅、物業管理費及公用事業費)。該物業用途限定為辦公用途。
- (4) 吾等已獲提供由中國法律顧問出具的中國法律意見書，其中特別包含(其中包括)以下資料：
 - (a) 南昌嘉悅房地產開發有限公司有限公司有權自由佔有、使用該物業；及
 - (b) 由南昌卓越未來商業管理有限公司(出租方)與南昌嘉悅房地產開發有限公司(承租方)就該物業簽訂的《租賃合同》，自雙方加蓋公章之日起生效，對合同雙方均具有法律約束力。

估值報告

第六類－於中國的使用權資產

物業權益	概況及年期	佔用情況	於2025年7月31日 現況下之市值
89 中國 天津市 南開區悅府廣場項目 之使用權	該物業包括一處辦公物業，總建築面積約為1,797.93平方米。 該物業於2012年竣工。 該物業周邊主要為住宅開發項目。	於估值日期，該物業由 貴公司租賃自用。	人民幣3,319,000元 (人民幣 叁佰叁拾壹萬 玖仟元整，相當於 3,644,089港元)
	根據租賃協議，該物業以4年2個月的期限出租予集團，租期自2024年1月1日起，至2028年3月8日止(詳見附註3)。		(貴公司應佔 51%權益： 人民幣1,692,690元， 相當於1,858,485港元)

附註：

- (1) 根據2025年7月15日的營業執照編號91120104761250450B，大悅城(天津)有限公司於2004年4月13日成立，為一家有限責任公司，註冊資本為人民幣1,120,000,000元。
- (2) 根據 貴公司告知，大悅城(天津)有限公司為 貴公司間接擁有的附屬公司， 貴公司佔其權益比例為51%。餘下權益由獨立第三方持有。
- (3) 根據天津名軒智慧城科技發展有限公司(出租方)與大悅城(天津)有限公司(承租方)簽訂的《租賃合同》，該物業以4年2個月的期限出租給大悅城(天津)有限公司，租賃期自2024年1月1日起，至2028年3月8日止。租賃期內租金總額為人民幣5,628,930.11元(不含增值稅、物業管理費及公用事業費)。該物業用途限定為辦公用途。
- (4) 吾等已獲提供由中國法律顧問出具的中國法律意見書，其中特別包含(其中包括)以下資料：
 - (a) 大悅城(天津)有限公司有權自由佔有、使用該物業；及
 - (b) 由天津名軒智慧城科技發展有限公司(出租方)與大悅城(天津)有限公司(承租方)就該物業簽訂的《租賃合同》，自雙方加蓋公章之日起生效，對合同雙方均具有法律約束力。

估值報告

第七類－於香港作投資用的完工物業

物業權益	概況及年期	佔用詳情	於2025年7月31日 現況下的市值
90 香港 銅鑼灣 告士打道262號 中糧大廈	該物業為一幢32層高之商業大廈。其地下為商舖及寫字樓出入大堂，一樓至五樓作私家車位用途，其餘樓層作寫字樓用途。該物業於1993年落成。	於估值日期，除約2,046.92平方米（22,033平方呎）之寫字樓單位空置外，該物業之商舖及寫字樓單位現租予不同租客，每月總租金約為6,283,000港元，最遲一份租約將於2028年7月到期。	2,714,000,000港元 (貳拾柒億壹仟肆佰萬港元)
內地段2836號A段 第1分段之 餘下部份	根據 貴集團提供之資料，該物業商舖及寫字樓之總建築面積為15,737.92平方米（169,403平方呎）（不包括私家車位及廣告位）。該物業現有73個私家車位。	停車位現租予一租客，租約於2023年10月開始，為期2年，每月總租金約為495,000港元。	(貴公司應佔 100%權益： 2,714,000,000港元)
該物業的總建築面積明細如下：			
用途	總建築面積 (平方米) (平方呎)		
商舖	433.20	4,663	該物業1樓至5樓及天台外牆廣告位的每月租金總額為910,000港元。
寫字樓	15,304.72	164,740	
總計	15,737.92	169,403	
該物業屋頂部分用作天線，獲授權使用一年，自2025年2月起計。每月總租金為13,000港元。			

於2025年7月31日
現況下的市值

物業權益

概況及年期

佔用詳情

該物業配備兩個廣告牌，一個設於一至五樓的外牆，另一個為LED廣告牌，設於樓頂外牆。兩者總面積約為557.52平方米(6,001平方呎)。

物業所處地段由公共交通系統所覆蓋，區內有不同年代的商業與住宅混合的發展特色。

該物業根據地契自政府租用，於1929年9月30日起租，為期99年並可續期99年。該地段每年應繳的政府地租為144港元。

附註：

- (1) 該物業之註冊業主為Bapton Company Limited。
- (2) 根據 貴公司告知，Bapton Company Limited為 貴公司間接擁有的附屬公司，應佔權益為100%。

1. 責任聲明

於最後實際可行日期，董事會成員包括董事長兼執行董事姚長林先生；非執行董事陳朗先生、張鴻飛先生、董保芸女士、張明睿先生及吳立鵬先生；以及獨立非執行董事劉漢銓先生金紫荊星章、太平紳士、林建明先生及陳帆城先生。董事願就本計劃文件所載資料的準確性共同及個別承擔全部責任，並在作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知，本計劃文件所發表的意見乃經審慎周詳考慮後達致，且本計劃文件並無遺漏任何其他事實，致使本計劃文件內所載任何陳述產生誤導。

2. 本公司之股本

於最後實際可行日期：

- (a) 本公司之法定股本為3,000,000,000港元，分為28,904,699,222股股份及1,095,300,778股可換股優先股。本公司已發行14,231,124,858股股份及1,095,300,778股可換股優先股；
- (b) 所有現已發行之股份在所有方面(包括資本、股息及投票)均享有同等地位；
- (c) 本公司自2024年12月31日(即本公司上一個財政年度之年結日)以來並沒有發行任何股份；及
- (d) 除已發行之可換股優先股外，本公司並無任何影響本公司股份或其他有關證券(定義見收購守則規則22註釋4)之未行使期權、認股權證或換股權。

於緊接要約期開始前兩個財政年度，本公司股本並無重組。

於緊接本計劃文件日期前12個月期間，本公司並無回購任何股份。

於緊接要約期開始前兩年內，本公司概無發行任何新股份。

於緊接本計劃文件日期前兩年期間，本公司已宣派／派付股息如下：

派付日期	期間	金額(每股港仙)
2024年7月4日	2023年末期股息	0.72
2024年7月4日	2023年特別股息	0.72

截至最後實際可行日期，董事並無任何計劃或意向宣佈任何股息，亦無意更改本公司的股息政策。

3. 市價

下表載列股份於(i)有關期間內各曆月的最後交易日；(ii)最後交易日；及(iii)公告日期；及(iv)最後實際可行日期在聯交所所報之收市價。

日期	每股收市價 港元
2025年1月28日	0.204
2025年2月28日	0.229
2025年3月31日	0.227
2025年4月30日	0.208
2025年5月30日	0.215
2025年6月30日	0.244
2025年7月17日（最後交易日）	0.370
2025年7月31日（公告日期）	0.370
2025年8月29日	0.540
2025年9月30日	0.580
2025年10月21日（最後實際可行日期）	0.560

於有關期間，股份在聯交所所報的最高收市價為於2025年9月11日及2025年9月15日的0.590港元，而在聯交所所報的最低收市價為於2025年4月7日的0.196港元。

4. 權益披露

4.1 董事於股份及本公司相聯法團股份之權益及淡倉

於最後實際可行日期，本公司董事及最高行政人員於本公司之股份、相關股份及債券中，或於其任何相聯法團（定義見證券及期貨條例第十五部）之股份及債券中，擁有根據證券及期貨條例第十五部第7及第8分部規定須知會本公司及聯交所之權益及淡倉（包括按證券及期貨條例有關條文被視為或當作擁有之權益及淡倉），或登記於本公司根據證券及期貨條例第352條規定須備存之登記冊內之權益或淡倉，或者根據上市規則之上市發行人董事進行證券交易的標準守則須知會本公司及聯交所之權益及淡倉，或根據收購守則須進行披露之權益及淡倉如下：

本公司

董事／最高 行政人員姓名	公司／相聯法團名稱	身份	所持股份數目	佔已發行股份 總數的概約
				百分比 (附註2)

姚長林先生	本公司	實益擁有人	2,345,442	0.02%
林建明先生	本公司	實益擁有人	6,000	0.00%
陳帆城先生	本公司	實益擁有人	136,758	0.00%

附註：

- (1) 於本公司或其相聯法團股份(不包括購股權、認股權證或可換股債券等股權衍生工具)之好倉。
- (2) 該百分比(約整至小數點後兩位)乃根據於最後實際可行日期已發行股份總數(即14,231,124,858股)計算。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，本公司董事或最高行政人員概無於本公司的股份、相關股份及債權證或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)的股份及債權證中擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須知會本公司及聯交所的權益及淡倉(包括根據證券及期貨條例的有關條文被視為擁有的權益及淡倉)，或記錄於本公司根據證券及期貨條例第352條規定存置的登記冊的權益及淡倉，或根據上市規則中上市發行人董事進行證券交易的標準守則須另行知會本公司及聯交所的權益及淡倉，或根據收購守則須予披露的權益及淡倉。

4.2 主要股東於股份之權益及淡倉

於最後實際可行日期，於本公司股份、相關股份及債權證中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部須知會本公司及聯交所或記錄於本公司根據證券及期貨條例第336條須存置的登記冊的權益及淡倉的股東(上文所披露有關董事或本公司最高行政人員的權益除外)如下：

股東名稱	身份／權益性質	股份類別	股份或相關股份數目	佔股份／可換股 優先股總數的概 約百分比(%)
				(附註1)
中糧集團	受控法團權益	股份	9,501,359,644 L (附註2)	66.76%
		可換股優先股	1,095,300,778 L (附註3)	100%
中糧香港	受控法團權益	股份	9,501,359,644 L (附註2)	66.76%
		可換股優先股	1,095,300,778 L (附註3)	100%
明毅	受控法團權益	股份	9,133,667,644 L (附註2)	64.18%
大悅城控股集團	實益權益	股份	9,133,667,644 L (附註2)	64.18%
得茂	實益權益	股份	367,692,000 L (附註2)	2.58%
		可換股優先股	1,095,300,778 L (附註3)	100%

附註：

- (1) 股份百分比(約整至小數點後兩位)乃根據於最後實際可行日期已發行股份總數(即14,231,124,858股股份)，並假設1,095,300,778股可換股優先股無悉數轉換為1,095,300,778股股份進行計算。可換股優先股百分比乃根據於最後實際可行日期已發行1,095,300,778股可換股優先股進行計算。
- (2) 明毅透過其非全資附屬公司大悅城控股集團，於最後實際可行日期被視為於9,133,667,644股股份中擁有權益。中糧香港透過其全資附屬公司得茂及明毅，以及透過其非全資附屬公司大悅城控股集團，於最後實際可行日期被視為於9,501,359,644股股份中擁有權益。於最後實際可行日期，中糧集團被視為透過其全資附屬公司中糧香港於9,501,359,644股股份中擁有權益。
- (3) 中糧香港透過其全資附屬公司得茂，於最後實際可行日期被視為於1,095,300,778股可換股優先股中擁有權益。於最後實際可行日期，中糧集團被視為透過其全資附屬公司中糧香港於1,095,300,778股可換股優先股中擁有權益。

L表示好倉。

除上文披露者外，於最後實際可行日期，並無人士（上文披露有關本公司董事或最高行政人員之權益除外）(a)於本公司之股份、相關股份及債券中，擁有根據證券及期貨條例第十五部第2及第3分部規定須知會本公司及聯交所之權益及淡倉，或登記於本公司根據證券及期貨條例第336條規定須備存之登記冊內之權益或淡倉；或(b)直接或間接擁有附帶權利可於任何情況下在本公司之股東大會上投票之任何類別股本面值佔5%或以上之權益，或有關該等股本之任何期權。

4.3 買賣本公司證券

(a) 於有關期間：

- (i) 除下文所披露者外以及除中信證券集團任何成員公司以非全權基準為及代表其各自客戶進行的買賣外，本公司、其董事或本公司一致行動人士概無買賣任何股份，或買賣任何有關股份的可換股證券、認股權證、期權或衍生工具，以換取價值；及

名稱	交易日期	交易類型	聯交所場內／		每股交易價格 (港元)	
			場外	涉及股份數目 產品類型		
中信證券股份 有限公司 (附註)	2025-02-26	購買	場內	1,460,000	股份	0.2220
	2025-03-18	購買	場外	14,000	投資組合掉期	0.2287
	2025-03-19	購買	場外	534,000	投資組合掉期	0.2287
	2025-03-24	購買	場外	912,000	投資組合掉期	0.2250
	2025-04-30	購買	場內	7,260,000	股份	0.2096
	2025-05-06	購買	場內	1,800,000	股份	0.2046
	2025-05-07	購買	場內	1,200,000	股份	0.2088
	2025-05-09	購買	場內	910,000	股份	0.2050
	2025-05-12	購買	場內	2,606,000	股份	0.2107
	2025-05-14	購買	場內	230,000	股份	0.2120
	2025-05-16	購買	場內	400,000	股份	0.2080
	2025-05-19	購買	場內	1,000,000	股份	0.2098
	2025-05-20	購買	場內	600,000	股份	0.2097
	2025-05-23	購買	場內	800,000	股份	0.2094
	2025-05-26	購買	場內	200,000	股份	0.2129
	2025-05-29	購買	場內	1,794,000	股份	0.2136
	2025-05-30	購買	場內	1,200,000	股份	0.2137
	2025-06-02	購買	場內	300,000	股份	0.2130

2025-06-03	購買	場內	160,000	股份	0.2154
2025-06-04	購買	場內	2,000	股份	0.2150
2025-06-05	購買	場內	362,000	股份	0.2177
2025-06-06	購買	場內	100,000	股份	0.2204
2025-06-13	購買	場內	400,000	股份	0.2290
2025-06-16	購買	場內	100,000	股份	0.2310
2025-06-17	購買	場內	576,000	股份	0.2311
2025-06-18	購買	場內	316,000	股份	0.2254
2025-06-19	購買	場內	352,000	股份	0.2247
2025-06-23	購買	場內	2,644,000	股份	0.2316
2025-06-24	購買	場內	280,000	股份	0.2330
2025-06-30	購買	場內	1,336,000	股份	0.2420
2025-07-02	購買	場內	4,800,000	股份	0.2474
2025-07-03	購買	場內	10,310,000	股份	0.2550
2025-07-04	購買	場內	1,950,000	股份	0.2950
2025-07-07	購買	場內	10,590,000	股份	0.3047
2025-07-08	購買	場內	3,000,000	股份	0.3350
2025-07-09	購買	場內	1,100,000	股份	0.3250
2025-07-17	購買	場外	2,208,000	投資組合掉期	0.3816
2025-02-26	銷售	場外	1,460,000	投資組合掉期	0.2223
2025-03-18	銷售	場內	14,000	股份	0.2290
2025-03-19	銷售	場內	534,000	股份	0.2290
2025-03-24	銷售	場內	912,000	股份	0.2253
2025-04-30	銷售	場外	7,260,000	投資組合掉期	0.2096
2025-05-06	銷售	場外	1,800,000	投資組合掉期	0.2046
2025-05-07	銷售	場外	1,200,000	投資組合掉期	0.2088
2025-05-09	銷售	場外	910,000	投資組合掉期	0.2050
2025-05-12	銷售	場外	2,606,000	投資組合掉期	0.2107
2025-05-14	銷售	場外	230,000	投資組合掉期	0.2120
2025-05-16	銷售	場外	400,000	投資組合掉期	0.2080
2025-05-19	銷售	場外	1,000,000	投資組合掉期	0.2098
2025-05-20	銷售	場外	600,000	投資組合掉期	0.2097
2025-05-23	銷售	場外	800,000	投資組合掉期	0.2094
2025-05-26	銷售	場外	200,000	投資組合掉期	0.2129
2025-05-29	銷售	場外	1,794,000	投資組合掉期	0.2136
2025-05-30	銷售	場外	1,200,000	投資組合掉期	0.2137
2025-06-02	銷售	場外	300,000	投資組合掉期	0.2130
2025-06-03	銷售	場外	160,000	投資組合掉期	0.2154
2025-06-04	銷售	場外	2,000	投資組合掉期	0.2150
2025-06-05	銷售	場外	362,000	投資組合掉期	0.2177
2025-06-06	銷售	場外	100,000	投資組合掉期	0.2204
2025-06-13	銷售	場外	400,000	投資組合掉期	0.2290

	2025-06-16	銷售	場外	100,000	投資組合掉期	0.2310
	2025-06-17	銷售	場外	576,000	投資組合掉期	0.2311
	2025-06-18	銷售	場外	316,000	投資組合掉期	0.2254
	2025-06-19	銷售	場外	352,000	投資組合掉期	0.2247
	2025-06-23	銷售	場外	2,644,000	投資組合掉期	0.2316
	2025-06-24	銷售	場外	280,000	投資組合掉期	0.2330
	2025-06-30	銷售	場外	1,336,000	投資組合掉期	0.2420
	2025-07-02	銷售	場外	4,800,000	投資組合掉期	0.2474
	2025-07-03	銷售	場外	10,310,000	投資組合掉期	0.2550
	2025-07-04	銷售	場外	1,950,000	投資組合掉期	0.2950
	2025-07-07	銷售	場外	10,590,000	投資組合掉期	0.3047
	2025-07-08	銷售	場外	3,000,000	投資組合掉期	0.3350
	2025-07-09	銷售	場外	1,100,000	投資組合掉期	0.3250
	2025-07-17	銷售	場內	2,208,000	股份	0.3816
中信證券國際 資本管理 有限公司 (附註)	2025-02-26	購買	場內	1,460,000	股份	0.2220
	2025-02-26	銷售	場外	1,460,000	投資組合掉期	0.2220
	2025-03-18	購買	場外	14,000	投資組合掉期	0.2287
	2025-03-18	銷售	場內	14,000	股份	0.2287
	2025-03-19	購買	場外	534,000	投資組合掉期	0.2287
	2025-03-19	銷售	場內	534,000	股份	0.2287
	2025-03-24	銷售	場內	912,000	股份	0.2250
	2025-03-24	購買	場外	912,000	投資組合掉期	0.2250
	2025-04-30	購買	場內	7,260,000	股份	0.2096
	2025-04-30	銷售	場外	7,260,000	投資組合掉期	0.2096
	2025-05-06	購買	場內	1,800,000	股份	0.2046
	2025-05-06	銷售	場外	1,800,000	投資組合掉期	0.2046
	2025-05-07	購買	場內	1,200,000	股份	0.2088
	2025-05-07	銷售	場外	1,200,000	投資組合掉期	0.2088
	2025-05-09	購買	場內	910,000	股份	0.2050
	2025-05-09	銷售	場外	910,000	投資組合掉期	0.2050
	2025-05-12	購買	場內	2,606,000	股份	0.2107
	2025-05-12	銷售	場外	2,606,000	投資組合掉期	0.2107
	2025-05-14	購買	場內	230,000	股份	0.2120
	2025-05-14	銷售	場外	230,000	投資組合掉期	0.2120
	2025-05-16	購買	場內	400,000	股份	0.2080
	2025-05-16	銷售	場外	400,000	投資組合掉期	0.2080
	2025-05-19	購買	場內	1,000,000	股份	0.2098
	2025-05-19	銷售	場外	1,000,000	投資組合掉期	0.2098
	2025-05-20	購買	場內	600,000	股份	0.2097
	2025-05-20	銷售	場外	600,000	投資組合掉期	0.2097
	2025-05-23	購買	場內	800,000	股份	0.2094
	2025-05-23	銷售	場外	800,000	投資組合掉期	0.2094
	2025-05-26	購買	場內	200,000	股份	0.2129
	2025-05-26	銷售	場外	200,000	投資組合掉期	0.2129
	2025-05-29	購買	場內	1,794,000	股份	0.2136

2025-05-29	銷售	場外	1,794,000	投資組合掉期	0.2136
2025-05-30	購買	場內	1,200,000	股份	0.2137
2025-05-30	銷售	場外	1,200,000	投資組合掉期	0.2137
2025-06-02	購買	場內	300,000	股份	0.2130
2025-06-02	銷售	場外	300,000	投資組合掉期	0.2130
2025-06-03	購買	場內	160,000	股份	0.2154
2025-06-03	銷售	場外	160,000	投資組合掉期	0.2154
2025-06-04	購買	場內	2,000	股份	0.2150
2025-06-04	銷售	場外	2,000	投資組合掉期	0.2150
2025-06-05	購買	場內	362,000	股份	0.2177
2025-06-05	銷售	場外	362,000	投資組合掉期	0.2177
2025-06-06	購買	場內	100,000	股份	0.2204
2025-06-06	銷售	場外	100,000	投資組合掉期	0.2204
2025-06-13	購買	場內	400,000	股份	0.2290
2025-06-13	銷售	場外	400,000	投資組合掉期	0.2290
2025-06-16	購買	場內	100,000	股份	0.2310
2025-06-16	銷售	場外	100,000	投資組合掉期	0.2310
2025-06-17	購買	場內	576,000	股份	0.2311
2025-06-17	銷售	場外	576,000	投資組合掉期	0.2311
2025-06-18	購買	場內	316,000	股份	0.2254
2025-06-18	銷售	場外	316,000	投資組合掉期	0.2254
2025-06-19	購買	場內	352,000	股份	0.2247
2025-06-19	銷售	場外	352,000	投資組合掉期	0.2247
2025-06-23	購買	場內	2,644,000	股份	0.2316
2025-06-23	銷售	場外	2,644,000	投資組合掉期	0.2316
2025-06-24	購買	場內	280,000	股份	0.2330
2025-06-24	銷售	場外	280,000	投資組合掉期	0.2330
2025-06-30	購買	場內	1,336,000	股份	0.2420
2025-06-30	銷售	場外	1,336,000	投資組合掉期	0.2420
2025-07-02	購買	場內	4,800,000	股份	0.2474
2025-07-02	銷售	場外	4,800,000	投資組合掉期	0.2474
2025-07-03	購買	場內	10,310,000	股份	0.2550
2025-07-03	銷售	場外	10,310,000	投資組合掉期	0.2550
2025-07-04	購買	場內	1,950,000	股份	0.2950
2025-07-04	銷售	場外	1,950,000	投資組合掉期	0.2950
2025-07-07	購買	場內	10,590,000	股份	0.3047
2025-07-07	銷售	場外	10,590,000	投資組合掉期	0.3047
2025-07-08	購買	場內	3,000,000	股份	0.3350
2025-07-08	銷售	場外	3,000,000	投資組合掉期	0.3350
2025-07-09	購買	場內	1,100,000	股份	0.3250
2025-07-09	銷售	場外	1,100,000	投資組合掉期	0.3250
2025-07-17	銷售	場內	2,208,000	股份	0.3816
2025-07-17	購買	場外	2,208,000	投資組合掉期	0.3816

附註：投資組合掉期乃由中信證券股份有限公司與中信證券國際資本管理有限公司訂立，為中信集團背對背安排的一部分。

- (ii) 概無董事曾買賣本公司之股份、附有權利可轉換為或認購本公司股份之認股權證、期權、衍生工具及證券。

(b) 要約期內及直至最後實際可行日期：

- (i) 本公司之附屬公司、本集團任何成員之退休金(如有)、根據收購守則「一致行動」定義第(5)類別被推定為與本公司一致行動之人士、或根據收購守則「聯繫人」定義第(2)類別屬本公司聯繫人之人士(但任何獲豁免自營買賣商或獲豁免基金經理除外)，並無買賣本公司任何股份或附有權利可轉換或認購本公司股份之認股權證、期權、衍生工具及證券；
- (ii) 任何與本公司或任何根據收購守則之「一致行動」定義第(1)、(2)、(3)及(5)類別被推定為與本公司一致行動之人士，或根據收購守則之「聯繫人」定義第(2)、(3)及(4)類別屬本公司聯繫人之人士之間訂有收購守則規則22註釋8所述一類安排之人士，及任何其他人士；
- (iii) 概無任何與(A)本公司或任何根據收購守則「一致行動」定義第(1)、(2)、(3)及(5)類別被推定為與本公司一致行動的人士或任何根據收購守則「聯繫人」定義第(2)、(3)及(4)類別屬本公司聯繫人之人士，或(B)本公司或本公司一致行動人士訂立收購守則規則22註釋8所述類別之任何安排的人士擁有或控制或買賣任何股份、認股權證、期權、衍生工具及附帶權利可轉換為或認購股份之證券；及
- (iv) 與本公司有關連、並以全權委託方式管理基金之基金經理(獲豁免基金經理除外)不曾買賣本公司任何股份或有關本公司股份之可換股證券、認股權證、期權或衍生工具。

4.5 其他權益

於最後實際可行日期：

- (a) 本公司的附屬公司、本集團任何成員公司的退休基金(如有)、根據收購守則「一致行動」定義第(5)類別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)類別屬本公司聯繫人的任何人士(獲豁免自營買賣商及獲豁免基金經理除外)概無擁有或控制本公司已發行的股份或任何可轉換證券、認股權證、期權或衍生工具；
- (b) 本公司之股份或有關本公司股份之可換股證券、認股權證、期權或衍生工具並無由任何與本公司有關連之基金經理(獲豁免基金經理除外)以全權委託方式管理；及
- (c) 本公司、董事或任何本公司一致行動人士概無借入或借出本公司的任何有關證券(定義見收購守則規則22註釋4)。

4.6 有關建議的其他安排

於最後實際可行日期：

- (a) 除建議以外，本公司或任何本公司一致行動人士與任何其他人士之間概無就股份訂立可能對建議而言屬重大的收購守則規則22註釋8第三段所述類別之安排；
- (b) 本公司概無與任何其他人士就轉讓、押記或質押根據建議將予收購的股份訂立任何協議、安排或諒解，且本公司無意將根據建議收購的任何股份轉讓、押記或質押予任何其他人士；
- (c) 本公司或本公司一致行動人士(作為一方)與任何董事、近期董事、股東或近期股東(作為另一方)之間概無訂有任何與建議有關或取決於建議的協議、安排或諒解(包括任何補償安排)；
- (d) 本公司或任何本公司一致行動人士概無訂立任何涉及其可能會或可能不會援引或尋求援引建議或計劃的情況的協議或安排；

- (e) 董事、本公司或本公司一致行動人士概無接獲投票贊成或反對計劃之不可撤回承諾或意向；
- (f) 概無(i)任何股東；及(ii)(a)本公司或本公司一致行動人士；或(b)本公司附屬公司或聯營公司之間存在任何諒解、安排或協議或特別交易(定義見收購守則規則25)；
- (g) 除註銷價外，本公司或任何本公司一致行動人士概無就建議或計劃向計劃股東支付或將予支付任何形式的其他代價、補償或利益。

5. 有關董事的安排

於最後實際可行日期：

- (a) 除註銷價外，概無訂有安排以給予任何董事任何利益(根據適用法律之法定賠償除外)作為離職或與建議有關之補償；
- (b) 任何董事與任何其他人士概無訂立任何以建議結果作為條件或取決於建議結果或與建議有關之協議、安排或諒解(包括任何補償安排)；及
- (c) 本公司概無訂立任何董事擁有重大個人利益的重大合約。

6. 重大訴訟

於最後實際可行日期，本集團任何成員公司概無涉及任何重大訴訟或仲裁或申索，而本集團任何成員公司概無任何尚未了結或面臨威脅之重大訴訟或申索。

7. 重大合約

除下文所載者外，本集團任何成員公司於要約期開始前兩年內直至最後實際可行日期(包括該日)概無訂立任何重大合約(並非於本集團任何成員公司進行或擬進行之日常業務過程中訂立之合約)：

- (a) 於2023年9月5日，本公司之間接全資附屬公司大悅城(上海)置業有限公司(「**大悅城(上海)**」)與上海中虹(集團)有限公司(「**上海中虹**」)訂立買賣協議，據此，大悅城(上海)已同意出售而上海中虹已同意購買上海耀耀祿建設發展有限公司(其主要從事持有及開發位於中國上海虹口區的一幅土地)的全部股權，代價為人民幣1,196,000,000元及股東貸款合共人民幣4,000,000元。有關詳情請參閱本公司日期為2023年9月5日的公告；
- (b) 於2023年9月27日，本公司之間接全資附屬公司亨達發展有限公司(「**亨達發展**」)與上海邕鵬實業有限公司(「**上海邕鵬**」)訂立股權轉讓協議，據此，亨達發展有條件同意出售而上海邕鵬有條件同意收購上海鵬利置業發展有限公司(其主要持有位於中國上海浦東新區陸家嘴中央商務區的物業)的全部股權，代價為人民幣4,142,392,338.41元。有關詳情請參閱本公司日期為2023年9月27日的公告；
- (c) 於2023年9月28日，本公司之間接非全資附屬公司西單大悅城有限公司(「**西單大悅城**」)與中郵人壽保險股份有限公司(「**中郵人壽**」)訂立股權轉讓協議，據此，西單大悅城有條件同意出售而中郵人壽有條件同意收購北京昆庭資產管理有限公司(其主要持有位於中國北京市東城區的物業)的全部股權及相關股東貸款，代價為人民幣4,255,847,036.76元。有關詳情請參閱本公司日期為2023年9月28日的公告；

- (d) 於2023年11月14日，本公司之間接非全資附屬公司重慶悅昇房地產開發有限公司（「**重慶悅昇**」）與保利（重慶）投資實業有限公司（「**保利（重慶）投資**」）訂立貸款協議，據此，重慶悅昇同意根據貸款協議的條款及條件向保利（重慶）投資提供一筆貸款總額最高為人民幣235,200,000元的無抵押非循環貸款（「**貸款**」）。重慶悅昇主要於中國重慶兩江新區從事住宅物業的開發及投資，並由重慶澤悅實業有限公司（「**重慶澤悅**」）（本公司之間接全資附屬公司）及保利（重慶）投資分別擁有51%及49%權益。貸款由重慶悅昇按保利（重慶）投資於重慶悅昇的股權比例提供予保利（重慶）投資。有關詳情請參閱本公司日期為2023年11月14日的公告；
- (e) 於2024年3月7日，本公司之間接非全資附屬公司重慶悅昇與保利（重慶）投資訂立補充協議，據此(a)重慶悅昇將根據貸款協議及補充協議的條款及條件向保利（重慶）投資提供一筆貸款總額最高為人民幣91,068,154.93元的額外貸款（「**額外貸款**」）；及(b)於補充協議日期後提取之貸款金額的年利率為1.35%。重慶悅昇主要於中國重慶兩江新區從事住宅物業的開發及投資，並由重慶澤悅（本公司之間接全資附屬公司）及保利（重慶）投資分別擁有51%及49%權益。額外貸款由重慶悅昇按保利（重慶）投資於重慶悅昇的股權比例提供予保利（重慶）投資。有關詳情請參閱本公司日期為2024年3月7日的公告；
- (f) 於2024年4月7日，本公司之間接非全資附屬公司陝西鼎安置業有限公司以人民幣420,000,000元成功競拍西安市自然資源和規劃局於網上公開掛牌要約出售位於中國西安市長安區之一幅地塊的土地使用權。陝西鼎安置業有限公司將於收購事項完成後持有該地塊之權益以進行該地塊的未來開發。有關詳情請參閱本公司日期為2024年4月8日的公告；

- (g) 於2024年5月24日，華夏基金管理有限公司及中信證券股份有限公司向中國證券監督管理委員會及深圳證券交易所提交(其中包括)有關本公司設立的公開買賣消費型基礎設施支持證券投資基金(「**消費基礎設施REIT**」)註冊及上市的申請材料。建議分拆及獨立上市消費基礎設施REIT，其中包括由本公司之間接全資附屬公司卓遠地產(成都)有限公司(「**項目公司**」)持有的成都博悅商業管理有限公司(其持有成都大悅城)的全部股權，轉讓予消費基礎設施REIT，以及項目公司按預期總代價約人民幣1,339,200,000元認購消費基礎設施REIT總份額的40%。有關詳情請參閱本公司日期為2024年5月24日的公告；及
- (h) 於2024年8月23日，本公司之間接非全資附屬公司重慶悅昇與保利(重慶)投資訂立補充協議，據此，重慶悅昇同意將人民幣121,411,028.72元的貸款延長六個月，到期日為2025年2月21日。重慶悅昇主要於中國重慶市兩江新區從事住宅物業的開發及投資，並由重慶澤悅(本公司之間接全資附屬公司)及保利(重慶)投資分別擁有51%及49%權益。有關詳情請參閱本公司日期為2024年8月23日的公告。

8. 服務合約

於最後實際可行日期，董事並無與本公司或其任何附屬公司或聯屬公司訂立任何服務合約，而有關服務合約(i) (包括連續及訂明限期合約) 於要約期開始前六個月內已訂立或修訂；(ii)為通知期達十二個月或以上之連續合約；或(iii)有效期尚餘超過十二個月(無論通知期長短)之訂明限期合約。

董事姓名	服務合約日期	服務合約年期	服務合約項下 應付的固定酬金	合約項下應付的 浮動酬金
姚長林	2023年12月11日	2026年12月10日	每年人民幣 720,000元	按業績釐定的酌情獎金人民幣1,080,000元，將根據其業績及本公司年度業績目標的達成情況予以調整
張鴻飛	2024年6月28日	2027年6月27日	不適用	不適用
董保芸	2024年12月20日	2027年12月19日	不適用	不適用
張明睿	2024年6月28日	2027年6月27日	每年人民幣 648,000元	按業績釐定的酌情獎金人民幣972,000元，將根據其業績及本公司年度業績目標的達成情況予以調整

董事姓名	服務合約日期	服務合約年期	服務合約項下 應付的固定酬金	合約項下應付的 浮動酬金
吳立鵬	2024年6月28日	2027年6月27日	每年人民幣 720,000元	按業績釐定的酌情獎金人民幣1,080,000元，將根據其業績及本公司年度業績目標的達成情況予以調整
劉漢銓， 金紫荊星章， 太平紳士	2024年9月1日	2027年8月30日	每年350,000港元	額外出席費用
林建明	2024年9月1日	2027年8月30日	每年350,000港元	額外出席費用

除上文所披露者外，根據該等董事各自與本公司或其任何附屬公司或聯營公司訂立之服務合約，概無應付該等董事之浮動酬金。

9. 專家同意書及資格

以下為本計劃文件提及或在本計劃文件中提述其意見或建議之每位專家之資格：

名稱	資格
中信證券香港	一間根據證券及期貨條例獲發牌進行第4類(就證券提供意見)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動之法團，並為本公司就建議的獨家財務顧問
新百利	一間根據證券及期貨條例可從事第1類(證券交易)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動之持牌法團，獲委任為獨立財務顧問，以就建議、計劃及控股股東存續安排向無利害關係股東提供意見
戴德梁行 有限公司	獨立專業物業估值師
信永中和(香港) 會計師事務所 有限公司	執業會計師

上述每位專家已就刊發本計劃文件發出同意書，同意按本計劃文件所載形式及內容刊載其函件、報告或意見(視乎情況而定)，並引述其名稱，且迄今並無撤回其同意書。

10. 其他事項

- (a) 本公司為一間於百慕達註冊成立之有限公司，其股份於聯交所上市(股份代號：207)。
- (b) 於最後實際可行日期，本公司一致行動人士的主要成員及該等主要成員的各自董事(如適用)為：

名稱	董事	註冊辦事處
大悅城控股集團	姚長林、張明睿、吳立鵬、 張鴻飛、陳朗、楊金觀、 劉洪玉及李曙光	中國深圳寶安區新安街道 3區龍井二路3號中糧地產 集團中心第1層101室
得茂	王濟學及宋亮	Wickhams Cay I, Road TownTortola, VG1110, British Virgin Islands

- (c) 本公司之註冊辦事處位於Clarendon House, 2 Church Street, Hamilton HM 11, Bermuda。
- (d) 本公司於香港的主要營業地點為香港銅鑼灣告士打道262號中糧大廈33樓。
- (e) 本公司的香港股份過戶登記分處為卓佳證券登記有限公司，位於香港夏慤道16號遠東金融中心17樓。
- (f) 中信證券香港為本公司有關建議的獨家財務顧問，其註冊辦事處位於香港金鐘道88號太古廣場一期18樓。
- (g) 獨立財務顧問新百利的註冊辦事處位於香港皇后大道中29號華人行20樓。
- (h) 獨立財務顧問之註冊辦事處位於香港皇后大道中31號陸海通大廈21樓。

11. 備查文件

下列文件之文本於本計劃文件刊發日期起直至(a)生效日期，及(b)計劃撤銷或失效日期(以較早者為準)於本公司網站www.joy-cityproperty.com及證監會網站www.sfc.hk可供查閱：

- (a) 本公司組織章程大綱及經修訂及重列之細則；
- (b) 載有本公司截至2025年6月30日止六個月之未經審核財務報表的中期報告；
- (c) 載有本公司截至2022年12月31日、2023年12月31日及2024年12月31日止年度之經審核綜合財務報表的年報；
- (d) 董事會函件，其全文載於本計劃文件第四部分；
- (e) 獨立財務顧問函件，其全文載於本計劃文件第五部分；

- (f) 信永中和(香港)會計師事務所有限公司之報告，其全文載於本計劃文件附錄二；
- (g) 物業估值師發出之物業估值報告(包括估值證書)，其全文載於本計劃文件附錄三；
- (h) 本附錄四「7.重大合約」一節所述的重大合約；
- (i) 本附錄四「8.服務合約」一節所述的服務合約；
- (j) 本附錄四「9.專家同意書及資格」一節所述的書面同意；及
- (k) 本計劃文件。

百慕達最高法院
民事案件
商業法庭

2025年第244號
有關大悅城地產有限公司
及
有關百慕達1981年公司法第99條

大悅城地產有限公司
與
計劃股東(定義見下文)
之
協議安排

(A) 本計劃內，除與主題內容或文義不符外，下列詞語具有以下涵義：

「得茂」	指	得茂有限公司，一間於英屬處女群島註冊成立的有限公司，並為中糧集團有限公司的間接全資附屬公司
「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2025年7月31日之公告，內容有關(其中包括)建議
「公告日期」	指	2025年7月31日，即該公告日期
「董事會」	指	董事會
「註銷價」	指	本公司根據計劃向計劃股東支付的每股計劃股份註銷價0.62港元現金
「中信證券香港」	指	中信證券(香港)有限公司，為本公司就建議之獨家財務顧問，並為根據證券及期貨條例可從事第4類(就證券提供意見)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動之持牌法團，其為中信證券股份有限公司(其股份於聯交所主板上市(股份代號：6030))之間接全資附屬公司

「中糧香港」	指	中糧集團(香港)有限公司，一間於香港註冊成立的有限公司，由中糧集團有限公司全資擁有
「中糧集團有限公司」	指	中糧集團有限公司，為一間於1952年9月在中國成立的國有企業，隸屬於國務院國有資產監督管理委員會管轄，是大悅城控股集團的控股公司，因此亦為本公司的間接控股股東
「公司法」	指	百慕達1981年公司法(經不時修訂)
「本公司」	指	大悅城地產有限公司(於百慕達註冊成立之有限公司)，其普通股於聯交所主板上市(股份代號：207)
「本公司一致行動方」	指	與本公司根據收購守則一致行動或被推定為一致行動的人士，包括：(a)控股股東；(b)董事(連同彼等之近親、相關信託及由彼等任何人士、彼等之近親或相關信託控制之公司)；及(c)中信證券集團成員(惟以獲執行人就收購守則目的而確認為豁免主要交易商或豁免基金經理之身份行事者除外)
「條件」	指	計劃文件說明備忘錄「3.建議之條件」一節所載的建議及計劃實施條件
「控股股東」	指	大悅城控股集團及得茂
「可換股優先股」	指	本公司股本中每股面值0.10港元的不可贖回可換股優先股
「法院」	指	百慕達最高法院

「法院會議」	指	在法院指示下將於2025年11月17日（星期一）上午11時正（香港時間）假座香港灣仔港灣道1號香港海景萬麗酒店八樓海景廳一召開的計劃股東會議，會上將就計劃（不論有否經修訂）進行投票，或該會議的任何延期或押後
「董事」	指	本公司董事
「無利害關係計劃股份」	指	無利害關係股東持有的計劃股份
「無利害關係股東」	指	除本公司、本公司一致行動人士及於建議中擁有與所有其他股東權益不同之重大權益的股東以外的股東
「生效日期」	指	計劃根據其條款及條件以及公司法生效的日期
「執行人」	指	證監會企業融資部執行董事或其任何獲轉授權力者
「說明備忘錄」	指	本計劃文件第六部分之說明備忘錄
「大悅城控股集團」	指	大悅城控股集團股份有限公司（於中國成立的股份有限公司，其A股於深圳證券交易所上市（股份代號：000031），為明毅之非全資附屬公司）
「港元」	指	港元，香港法定貨幣
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「獨立財務顧問」或「新百利」	指	新百利融資有限公司，一間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）受規管活動的持牌法團，並獲本公司委聘為獨立財務顧問，就(a)建議及計劃及控股股東存續安排的條款是否屬公平合理；及(b)應否於法院會議上投票贊成計劃，向無利害關係股東提供意見

「最後實際可行日期」	指	2025年10月21日，即為確定計劃文件所載若干資料之最後實際可行日期
「最後截止日期」	指	2026年1月30日，或本公司可能釐定的或(在適用的範圍內)法院可能指示且在所有情況下獲執行人允許的較後日期
「中國」	指	中華人民共和國，就計劃文件而言，其不包括香港、中華人民共和國澳門特別行政區及台灣地區
「建議」	指	按該公告所載及於計劃文件所載的條款及條件，透過計劃將本公司私有化，以及撤銷股份於聯交所的上市地位
「計劃」	指	根據公司法第99條建議的協議安排，其中包括購回及註銷所有計劃股份，並受法院可能批准或施加的任何修訂、增補或條件規限
「計劃文件」	指	本公司於2025年10月24日向全體股東發出的綜合計劃文件，當中載有(其中包括)有關建議及計劃的進一步詳情
「計劃記錄日期」	指	2025年11月25日或可能向計劃股東公佈之其他日期，即用以釐定計劃股份持有人根據計劃應佔權利之記錄日期
「計劃股份」	指	於計劃記錄日期所有已發行股份，惟不包括由控股股東持有之股份
「計劃股東」	指	計劃股份登記持有人
「證監會」	指	香港證券及期貨事務監察委員會
「證券及期貨條例」	指	證券及期貨條例(香港法例第571章)

「股份」	指	本公司股本中每股面值0.10港元之普通股
「股東」	指	股份登記持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「收購守則」	指	證監會不時修訂、補充或以其他方式修改的香港公司收購及合併守則

- (B) 本文件所用但並無另行界定之詞彙具有與計劃文件所賦予者相同的涵義。
- (C) 本公司於1992年9月23日於百慕達註冊成立為一間獲豁免有限公司。
- (D) 於最後實際可行日期，本公司之法定股本為3,000,000,000港元，分為28,904,699,222股股份及1,095,300,778股可換股優先股，而本公司已發行14,231,124,858股股份及1,095,300,778股可換股優先股。
- (E) 董事會已建議以計劃方式將本公司私有化。
- (F) 姚長林、林建明及陳帆城作為本公司一致行動人士，其亦為計劃股東，已各自同意由律師代表出席批准計劃呈請之聆訊，並已向法院承諾受計劃約束，並簽立及作出以及促使簽立及作出本公司認為可能屬必要或合宜之所有該等文件、行動及事宜以使計劃生效。
- (G) 計劃的主要目的為於生效日期透過註銷所有計劃股份（以註銷價為代價）將本公司私有化，致使大悅城控股集團將持有已發行股份總數之96.13%及得茂將持有已發行股份總數之3.87%及於計劃在生效日期生效後將持有100%已發行可換股優先股。

計劃
第一部分
註銷計劃股份

1. 於生效日期：
 - (a) 所有計劃股份將被註銷及剔除以及本公司已發行股本將因註銷計劃股份而減少；及
 - (b) 因註銷計劃股份而產生之信貸應計入本公司之繳足盈餘賬。

第二部分
註銷計劃股份的代價

2. 每位計劃股東（在計劃記錄日期名列公司股東名冊者）有權就每股被註銷之計劃股份收取註銷價，作為計劃股份被全部註銷之代價。

第三部分
一般事項

3.
 - (a) 本公司必須於生效日後七個營業日（定義見收購守則）內，盡快向計劃股東寄出或安排寄出本公司根據計劃第2段應當向計劃股東支付之註銷價之支票。
 - (b) 如果在寄發計劃註銷價之付款支票之最遲日期當天：(a)中午十二時正前，香港出現惡劣天氣情況，但警告訊號於中午十二時正或其後取消，該同一營業日（定義見收購守則）仍然是寄發支票之最遲日期；或(b)中午十二時正或其後，香港出現惡劣天氣情況，寄發支票之最遲日期將延至下一個營業日（定義見收購守則），而該營業日（定義見收購守則）在中午十二時正及／或其後沒有發出任何上述警告（或另一個在中午十二時正或其後沒有惡劣天氣情況之營業日（定義見收購守則））。「惡劣天氣」指香港懸掛八號或以上熱帶氣旋警告訊號，或「極端情況」或黑色暴雨警告生效。

- (c) 所有該等支票將以預付郵資之信封，以普通郵遞方式，按計劃股東於計劃記錄日期當天於本公司股東名冊所示之登記地址寄予計劃股東，如屬聯名持有人，則寄往計劃記錄日期當天，就聯名持股而名列本公司股東名冊之首位聯名持有人於本公司股東名冊所示之登記地址。
- (d) 所有支票之抬頭人，必須是本公司按計劃第3(c)段內載支票之信封上所列之該名或該等人士。支票一經兌現，將有效解除本公司就該支票所代表款額而承擔之責任。
- (e) 所有支票之郵誤風險，一律由收件人承擔。本公司、中信證券香港、獨立財務顧問以及本公司之股份登記處及前述各方各自之最終實益擁有人、代理人、董事、僱員、高級職員、代理、顧問、聯繫人、聯屬人士以及任何其他參與建議之人士，一律不就寄發支票出現之遺失或延誤承擔任何責任。
- (f) 根據計劃第3(c)段寄出支票之日滿六個曆月當天或之後，本公司有權取消或撤銷任何當時仍未兌現或已退回之未兌現支票之付款，但必須將該等支票所代表之款項，全部存入本公司所選定之一間香港持牌銀行內以要約人名義開立之存款賬戶。本公司將持有未兌現支票所代表之款項，直至生效日起計滿六年為止。在此之前，本公司應當從此等款項中，向其信納為有權收款之人士支付本公司根據本計劃第2段應當支付之款項，惟前述之有權收款人之支票必須尚未兌現。本公司之付款，不包括該人士根據本計劃有權所收款項之利息，並須(如適用)扣除利息、稅款、預扣稅或法例規定之其他扣減。本公司可行使絕對酌情權來決定是否信納某人士有權收款，而本公司證明任何特定人士有權或無權收款(視情況而定)之證明是最終定論，對所有聲稱享有款項權益之人士具有約束力。
- (g) 生效日起計滿六年時，本公司於計劃項下之付款責任將獲解除，並絕對享有第3(f)段所指之存款戶口在當時進賬之款項結餘(如有)，包括應計利息，惟須扣除法例規定之扣減以及所產生之開支。
- (h) 第3段是否生效，須受法律所施加之禁制或條件所規限。

4. 自生效日(包括當日)起：
 - (a) 計劃股份之所有股票將不再具有計劃股份所有權文件或憑證之效力，計劃股份之每名持有人必須應本公司之要求，將該等股票交回本公司或本公司指定負責收集股票之人士，以便進行註銷；
 - (b) 所有關於轉讓任何股數計劃股份之轉讓文件，如於計劃記錄日期當天仍然有效，則將全部失去作為轉讓文件之效力；及
 - (c) 所有就計劃股份而給予本公司的授權或其他指示，如於計劃記錄日期當天仍然有效，則將全部不再是有效力授權或指示。
5. 在百慕達法院根據公司法第99條核准計劃之法院命令之副本交付百慕達公司註冊處處長登記後，計劃立即生效。
6. 計劃必須於最後期限當天或之前已經生效，否則計劃將失效。
7. 本公司可為及代表所有相關訂約方同意對計劃作出任何修訂或增補或法院可能認為適合批准或施加之任何條件。
8. 所有與計劃有關連及附帶的一切成本、費用及開支，均須按計劃文件所述方式承擔及支付。

百慕達最高法院
民事案件
商業法庭
2025年第244號
有關大悅城地產有限公司
及
有關百慕達1981年公司法第99條

法院會議通告

茲通告百慕達最高法院(「法院」)已於2025年10月10日就以上事宜頒佈命令(「法院命令」)，指示召開並舉行計劃股東(定義載於下述之計劃)會議(「法院會議」)，以考慮及酌情批准大悅城地產有限公司(「本公司」)與計劃股東之間建議進行之安排計劃(「計劃」)(無論有否修訂)，法院會議現謹訂於2025年11月17日(星期一)上午11時正(香港時間)假座香港灣仔港灣道1號香港海景萬麗酒店八樓海景廳一舉行，邀請全體計劃股東出席。

計劃以及根據百慕達1981年公司法(經修訂)第一百條規定之說明備忘錄，屬綜合計劃文件(「計劃文件」)之一部份。綜合計劃文件同時包括本通告及其他資料，已寄發給計劃股東。計劃股東亦可從香港夏慤道十六號遠東金融中心十七樓卓佳證券登記有限公司(即本公司之香港股份過戶登記分處)索取計劃文件。

計劃股東可親身於法院會議上投票，或可委派另一人(必須是個人，而且不論是否本公司之股東)為代表，代為出席會議、發言及投票。委任代表毋須為本公司股東，但必須出席會議。法院會議適用之**粉紅色**代表委任表格已附於綜合計劃文件內。計劃股東填妥代表委任表格後交回，仍可依願親身出席會議或其任何續會或延會並於會上投票，屆時，已經交回之**粉紅色**代表委任表格將被視為已經依法撤回。

如屬計劃股份(定義見計劃)之聯名登記持有人，則任何一名聯名登記持有人皆可親身或委派代表於法院會議就所持計劃股份而投票，猶如其是唯一有權投票者。然而，如果超過一名聯名持有人親身或委派代表出席法院會議，則排名較先者方有權投票(無論親身或委派代表)，其他聯名持有人之投票將不予計算。就此而言，聯名持有人之排名先後，以本公司股東名冊內有關聯名持有股份之排名次序而定。計劃股東如為法團，則可藉其董事決議案或其他管治機構之決議案，授權其認為合適之人士於法院會議上擔任法團代表，代表該法團計劃股東行使權力，猶如該法團計劃股東是本公司個人計劃股東一樣。

法院會議適用之**粉紅色**代表委任表格，連同經簽署之授權書(如有)或其他授權文件(如有)，或其經核證之副本，必須最遲於2025年11月15日(星期六)上午11時正前，或法院會議或其任何續會或延會舉行時間不少於四十八小時前，交回香港夏慤道十六號遠東金融中心十七樓卓佳證券登記有限公司，即本公司之香港股份過戶登記分處。**粉紅色**代表委任表格亦可於法院會議上交予法院會議主席(但其有絕對權酌情決定是否接納)。

根據命令，法院已委任吳立鵬先生(本公司非執行董事)、本公司任何其他非執行董事或獨立非執行董事或董事會授權的任何其他人士(不論該董事或獲授權人是否為計劃股東)擔任法院會議主席，並已指示法院會議主席(或獲法院會議主席授權的任何其他董事)向法院呈報法院會議的結果。

計劃其後須經法院批准，方可生效。

日期：2025年10月24日

承董事局命
大悅城地產有限公司

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

香港主要營業地點：
香港
銅鑼灣
告士打道262號
中糧大廈33樓

附註：

1. 除本通告另有界定或文義另有指定外，計劃文件(本通告屬其一部份)所界定之詞彙與本通告所用者具有相同涵義。
2. 根據上市規則及收購守則之規定，所有在法院會議提呈表決之決議案將以投票方式決定。
3. 為確定計劃股東有權出席法院會議並在會上投票，本公司將於2025年11月12日(星期三)至2025年11月17日(星期一)(包括首尾兩日)期間暫停辦理股份過戶登記手續。為符合資格出席法院會議並在會上投票，所有股份過戶文件連同有關股票須於2025年11月11日(星期二)下午四時三十分前，交回香港夏慤道十六號遠東金融中心十七樓卓佳證券登記有限公司，即本公司之香港股份過戶登記分處，以辦理登記手續。
4. 倘於法院會議日期上午八時正(香港時間)後任何時間，八號或以上熱帶氣旋警告訊號、香港政府公佈的「極端情況」警告或黑色暴雨警告訊號生效，法院會議將根據本公司經修訂及重列之細則延期或押後舉行。本公司將於聯交所網站www.hkexnews.hk及本公司網站www.joy-cityproperty.com刊發公告，以通知計劃股東經重新安排之法院會議日期、時間及地點。