
此乃要件 請即處理

閣下如對要約、本綜合文件及／或隨附接納表格的任何方面或將採取的行動有任何疑問，應諮詢持牌證券商或註冊證券機構、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已將名下之 **China Changbaishan International Holdings Limited** 中國長白山國際控股有限公司股份全部出售或轉讓，應立即將本綜合文件及隨附接納表格送交買主或承讓人或經手買賣或轉讓的銀行、持牌證券商或註冊機構或其他代理商，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綜合文件及隨附接納表格的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不就因本綜合文件及隨附接納表格全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。

本綜合文件應連同隨附接納表格一併閱讀，其內容構成要約條款及條件的一部分。

Ground Group (Hong Kong) Co., Limited

廣澤集團(香港)有限公司

(於香港註冊成立之有限公司)

China Changbaishan International Holdings Limited

中國長白山國際控股有限公司

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：989)

關於德林證券(香港)有限公司

代表

廣澤集團(香港)有限公司提出的無條件強制性現金要約，以
收購中國長白山國際控股有限公司的全部已發行股份
(不包括要約人及其一致行動人士已擁有或
同意將予收購的股份)之
綜合文件

要約人之聯席財務顧問



德林證券
DL SECURITIES



首盛資本集團
Alpha Financial Group

本公司之財務顧問



**Lego Corporate
Finance Limited**
力高企業融資有限公司

TC獨立董事委員會之獨立財務顧問



雋匯國際金融有限公司
Jun Hui International Finance Limited

除文義另有所指外，本封面頁所用詞彙應與本綜合文件「釋義」一節所界定者具有相同涵義。

德林證券及首盛資本函件(載有(其中包括)要約條款的詳情)載於本綜合文件第15至24頁。董事會函件載於本綜合文件第25至33頁。TC獨立董事委員會函件載於本綜合文件第34至35頁。獨立財務顧問函件(載有其向TC獨立董事委員會及獨立股東提供的意見)載於本綜合文件第36至65頁。

要約的接納及結算程序載於本綜合文件附錄一及隨附接納表格。要約接納表格須不遲於二零二六年十月八日(星期四)下午四時正(香港時間)(或根據收購守則要約人可能釐定及要約人與本公司可能聯合公告並獲執行人員同意的較後時間及／或日期)送交過戶登記處(i)香港股份登記分處：卓佳證券登記有限公司，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓；及(ii)百慕達主要股份登記處：Appleby Global Corporate Services (Bermuda) Limited (經) Suntera Corporate Services Limited，地址為香港中環皇后大道中一百六十二號On Building十八樓。

將會或擬向香港以外任何司法權區轉發本綜合文件及／或隨附接納表格的任何人士(包括但不限於託管人、代名人及受託人)在採取任何行動之前，應細閱本綜合文件「重要通知」一節。有意接納要約的海外股東須負責自行全面遵守相關司法權區與接納要約有關之法律及法規，包括取得可能需要的任何政府、外匯管制或其他同意及任何登記或備案，或遵守其他必要的手續或法律及監管規定，以及支付海外股東就該等司法權區應繳的任何轉讓或其他稅項或其他所需款項。海外股東在決定是否接納要約時，務請尋求專業意見。本綜合文件將於要約可供接納期間，載於聯交所網站 www.hkexnews.hk 及本公司網站 www.chinacbsintl.com。

二零二六年九月十七日

目 錄

	頁次
預期時間表.....	1
重要通知.....	3
釋義.....	4
德林證券及首盛資本函件.....	15
董事會函件.....	25
TC 獨立董事委員會函件	34
獨立財務顧問函件.....	36
附錄一 – 接納要約的其他條款及程序	I-1
附錄二 – 本集團財務資料	II-1
附錄三 – 估值報告	III-1
附錄四 – 本集團的一般資料	IV-1
附錄五 – 要約人的一般資料	V-1
隨附文件 – 接納表格	

預期時間表

下文所載預期時間表僅屬指示性質，可能出現變動。倘時間表有任何變動，將於適當時候另行發表公告。本綜合文件及隨附接納表格所載的所有時間及日期提述，均指香港時間及日期。

本綜合文件及隨附接納表格寄發日期以及

要約開始可供接納(附註1).....二零二六年九月十七日(星期四)

要約開始日期(附註1).....二零二六年九月十七日(星期四)

接納要約最後日期及時間(附註2、3及5).....二零二六年十月八日(星期四)
下午四時正之前

截止日期(附註3及5).....二零二六年十月八日(星期四)

於聯交所網站登載要約結果的公告

(或其延期或修訂(如有))(附註3及5).....二零二六年十月八日(星期四)
下午七時正之前

要約項下所接獲的有效接納寄發

匯款的最後日期(附註4及5).....二零二六年十月二十日(星期二)

附註：

1. 除非要約人決定根據收購守則修訂或延長要約，要約(於所有方面均為無條件)乃於本綜合文件寄發日期作出，並於該日及自該日起直至截止日期下午四時正可供接納。除本綜合文件附錄一內「6.撤回權利」一段所載情況外，要約一經接納則不可撤銷及不能撤回。
2. 在中央結算系統以投資者戶口持有人身份直接持有或透過經紀或託管商參與者間接持有彼等股份的股份實益擁有人，應留意根據香港結算系統一般規則及香港結算系統運作程序向中央結算系統作出指示的時間規定(誠如本綜合文件附錄一「1.接納要約之一般程序」一段所載)。
3. 根據收購守則，要約初步須於本綜合文件日期後至少21日內可供接納。除非要約人根據收購守則修訂或延長要約，接納要約之最後日期及時間為截止日期下午四時正。要約人及本公司將透過聯交所網站於截止日期下午七時正前聯合刊發公告，說明要約是否已獲延長、修訂或屆滿。倘要約人決定修訂或延長要約，所有獨立股東(無論彼等是否已經接納要約)將有權根據經修訂條款接納經修訂的要約。經修訂的要約須於經修訂要約文件日期後至少14日內保持可供接納且不得早於截止日期前截止。
4. 就根據要約呈交的要約股份應付現金代價(經扣除賣方從價印花稅後)的股款將以平郵方式盡快寄發予接納要約的獨立股東，惟根據收購守則於任何情況下不遲於過戶登記處接獲使有關接納完整及有效所需的有關所有相關文件之日後七(7)個營業日寄發，郵誤風險概由彼等自行承擔。

預期時間表

5. 倘八號或以上熱帶氣旋警告信號或「黑色暴雨警告信號」或香港政府公佈超強颱風導致的「極端情況」：
- (a) 於根據收購守則規則 15.1 接納要約的最後日期或根據收購守則規則 19.1 刊發截止公告的日期或根據要約就有效接納而寄發應付股款的最後日期，於中午十二時正前任何本地時間在香港生效，但於中午十二時正或之後取消，則該等日期（視情況而定）將仍為同一營業日；或
 - (b) 於根據收購守則規則 15.1 接納要約的最後日期或根據收購守則規則 19.1 刊發截止公告的日期或根據要約就有效接納而寄發應付股款的最後日期，於中午十二時正及／或之後任何本地時間在香港生效，則該等日期（視情況而定）將重訂為中午十二時正及／或之後任何本地時間並無該等警告或情況生效的下一個營業日或執行人員可能根據收購守則批准的有關其他日期。

除上文所述者外，倘接納要約的最後時間並無於上文所示日期及時間生效，則上述預期時間表接納要約的最後時間及日期隨後的其他日期或會受到影響。要約人及本公司將於實際可行情況下盡快以聯合公告方式知會獨立股東有關預期時間表的任何更改。

重要通知

致海外股東的通知

向登記地址位於香港以外司法權區的人士提呈要約，可能受相關司法權區的法律或法規所禁止或影響。屬於香港境外司法權區公民、居民或國民的海外股東應自行了解及遵守任何適用法律及監管規定並於必要時就要約尋求法律意見。

有意接納要約的海外股東須負責自行全面遵守相關司法權區與接納要約有關之法律及法規，包括取得可能需要的任何政府、外匯管制或其他同意及任何登記或備案，或遵守其他必要的手續、法律及／或監管規定，以及支付該等海外股東於該等司法權區就接納要約應繳的任何發行、轉讓、註銷或其他稅項及徵費。

任何海外股東一經接納要約，將被視為構成有關海外股東對要約人作出聲明及保證，表示彼等已遵守當地法律及規定，而根據所有適用法律，該接納將屬合法、有效及具約束力。海外股東如有疑問，務請諮詢彼等各自的專業顧問。

一致行動人士集團、本公司、德林證券、首盛資本、力高企業融資、獨立財務顧問、過戶登記處或任何彼等各自的最終實益擁有人、董事、高級職員、代理、顧問及聯繫人以及參與要約的任何其他人士有權就可能須支付的任何稅項或徵費獲海外股東悉數彌償並毋須負上任何責任。進一步詳情請見本綜合文件「德林證券及首盛資本函件」內的「要約的可用性」一段及附錄一內「7. 海外股東」。

有關前瞻性陳述的注意事項

本綜合文件載有前瞻性陳述，可透過諸如「相信」、「預期」、「預計」、「擬」、「計劃」、「尋求」、「估計」、「將」、「將會」等字眼或具類似涵義的字眼識別，當中涉及風險及不明朗因素以及假設。歷史事實陳述以外的所有陳述均可視作前瞻性陳述。本綜合文件所載的前瞻性陳述僅於最後實際可行日期作出。除根據適用法律或法規（包括但不限於上市規則及／或收購守則）的規定外，要約人及本公司概不承擔更正或更新本綜合文件所載前瞻性陳述或意見的責任。

釋義

於本綜合文件內，除非另有定義或文義另有所指，下列詞彙具備以下涵義：

「二零二四／二零二五年報」	指	本公司截至二零二五年三月三十一日止年度之年報
「二零二五／二零二六年報」	指	本公司截至二零二六年三月三十一日止年度之年報
「一致行動」	指	具有收購守則所賦予的涵義
「審裁官」	指	在清盤中具有審裁債權人申索經驗的人士，由計劃管理人全權酌情提名及委任
「獲准計劃申索」	指	已獲計劃管理人或審裁官(視情況而定)根據該計劃准許向本公司提出的所有計劃申索
「首盛資本」	指	首盛資本集團有限公司，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，為要約人有關要約之聯席財務顧問之一
「聯繫人」	指	具有收購守則所賦予的涵義
「董事會」	指	董事會
「債券持有人」	指	於投票記錄時間的債券持有人，即該計劃的計劃文件所註明為交付申索通知及代表委任表格而設之最後日期及時間
「債券」	指	本公司於二零二三年六月二十三日發行的60,000,000港元(相當於約人民幣55,734,000元)，於二零二六年六月二十二日到期的6%可換股債券，由該文據構成
「營業日」	指	聯交所開門處理業務交易的日子
「英屬處女群島」	指	英屬處女群島

釋義

「中央結算系統」	指	香港結算設立及運作的中央結算及交收系統
「美成」	指	美成集團有限公司(Charm Success Group Limited)，一間於英屬處女群島註冊成立的有限公司，由Deep Wealth Holding Limited直接全資擁有，而Deep Wealth Holding Limited則由TMF (Cayman) Ltd.作為廣澤信託之受託人持有
「該通函」	指	本公司日期為二零二六年八月二十五日之通函，內容有關(a)重組框架協議及其項下擬進行之交易；(b)特定授權；(c)認購事項；及(d)特別交易
「申索」	指	本公司的任何債務、責任或義務(不論已知或未知、實際或或然、目前、未來或預期、經算定或未經算定)，不論因香港、百慕達或任何其他司法管轄區的合約、普通法、衡平法或法規或以任何方式產生，其中包括但不限於支付金錢或金錢價值的債務或責任、違反信託的任何責任、合約中的任何責任(包括本公司的任何擔保責任)、侵權行為或委託保管及因歸還財產的責任而產生的任何責任，連同有關債務、義務或責任的所有利息
「截止日期」	指	二零二六年十月八日(星期四)，為要約截止日期，即寄發本綜合文件日期後不少於二十一(21)日，或倘要約延期，則要約人在執行人員同意下根據收購守則可能釐定及宣佈的任何後續截止日期
「公司條例」	指	公司條例(香港法例第622章)，經不時修訂
「本公司」	指	中國長白山國際控股有限公司(China Changbaishan International Holdings Limited)(股份代號：989)，一間於百慕達註冊成立的有限公司
「完成」	指	建議重組的完成，其於二零二六年九月十一日落實

釋義

「綜合文件」	指	要約人及本公司根據收購守則聯合刊發的綜合要約及回應文件，當中載列(其中包括)要約詳情、TC獨立董事委員會給予獨立股東的推薦意見，以及獨立財務顧問就要約給予TC獨立董事委員會的建議
「一致行動人士集團」	指	要約人及與其一致行動人士(包括崔先生、柴女士、崔女士、吉林廣澤集團、鑫廣澤、吉林廣訊投資、吉林新泉、吉林欣順、吉林澤曉、家譯及美成)
「一致行動人士股份」	指	一致行動人士集團成員根據該計劃就其獲准計劃申索收取的任何計劃股份或任何認購股份
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「法院」	指	香港高等法院
「債權人」	指	於該計劃生效日期對本公司提出獲准計劃申索的本公司所有債權人的統稱
「董事」	指	本公司董事
「德林證券」	指	德林證券(香港)有限公司，可從事證券及期貨條例項下第1類(證券交易)、第4類(就證券提供意見)及第6類(根據發牌條件就收購守則範圍內之事宜／交易向客戶提供有關企業融資的意見，與另一名不受本條件規限之顧問(向客戶提供意見)一起行動)受規管活動之持牌法團，為要約人有關要約之聯合財務顧問之一
「經擴大已發行股本」	指	5,362,635,631股股份，即經配發及發行計劃股份及認購股份擴大後於完成時之已發行股份總數
「除外申索」	指	(i)優先申索；(ii)有抵押申索；及(iii)計劃成本及(iv)本公司根據融資協議於重組生效日期結欠廣澤集團香港的任何金額(如有)

釋義

「執行人員」	指	證監會企業融資部的執行董事或其任何代表
「融資」	指	德林證券(作為貸款人)向要約人(作為借款人)授出的最高為40,000,000港元的貸款融資，由一致行動人士集團成員於完成後持有的一致行動人士股份及要約人根據股份要約可能收購的要約股份的股份押記所抵押
「融通協議」	指	德林證券(作為貸款人)向要約人(作為借款人)訂立日期為二零二六年二月三日的融通協議，由一致行動人士集團成員於完成後持有之一致行動股份及要約人可能根據要約收購之要約股份的股份押記所抵押
「融資協議」	指	廣澤集團香港(作為貸款人)、本公司及家潤(作為共同借款人)於二零二六年一月十二日(於二零二六年七月十五日所補充)訂立的融資協議，內容有關一筆於最後實際可行日期已全數提取的貸款金額39,000,000港元
「接納表格」	指	本綜合文件隨附之有關要約之要約股份之接納及過戶表格
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「廣澤集團香港」或「要約人」	指	廣澤集團(香港)有限公司，一間於香港註冊成立的有限公司，由吉林廣澤集團全資擁有
「廣澤信託」	指	崔女士作為委託人及保護人於二零一六年七月二十七日設立的全權信託，受託人為TMF (Cayman) Ltd.
「港元」	指	港元，香港法定貨幣
「香港財務報告準則第5號」	指	香港財務報告準則第5號 — 持作出售之非流動資產及已終止經營業務
「香港結算」	指	香港中央結算有限公司
「香港」	指	中國香港特別行政區

釋義

「獨立財務顧問」或「雋匯國際」	指	雋匯國際金融有限公司，可進行證券及期貨條例項下第6類(就機構融資提供意見)受規管活動之持牌法團，為本公司委任之獨立財務顧問，以(其中包括)就要約是否屬公平合理以及是否接納要約向TC獨立董事委員會及獨立股東提供意見，其意見函件將載入綜合文件內
「獨立股東」	指	一致行動人士集團成員以外的股東
「獨立第三方」	指	獨立於本公司及其關連人士並與其概無關連的人士
「該文據」	指	構成債券的文據
「不可撤回承諾」	指	具有本綜合文件內「可能提出的強制性無條件現金要約－不可撤回承諾」一節所載列之涵義
「發行價」	指	每股計劃股份0.15港元，即計劃股份的發行價
「吉林廣澤集團」	指	吉林省廣澤集團有限公司，一間於中國成立的有限責任公司，由鑫廣澤全資擁有
「吉林廣訊投資」	指	吉林省廣訊投資有限公司，一間於中國成立的有限責任公司，由吉林澤曉及吉林天益分別擁有約96.86%及約3.14%權益
「吉林天益」	指	吉林省天益商務諮詢有限公司，一間於中國成立的有限責任公司，分別由王彥剛及李志國擁有約90%及約10%權益
「吉林萬鼎」	指	吉林省萬鼎控股集團有限公司，一間於中國成立的有限責任公司，分別由隋廣義先生、王健先生及王敏女士擁有約90%、5%及5%權益

釋義

「吉林新泉」	指	吉林省新泉商貿有限公司，一間於中國成立的有限責任公司，分別由劉曉丹及吳紀雨擁有約98.77%及約1.23%權益
「吉林欣順」	指	吉林省欣順商務諮詢有限公司，一間於中國成立的有限責任公司，分別由叢先生及孫國華擁有80.00%及20.00%權益
「吉林澤曉」	指	吉林省澤曉信息科技有限公司，一間於中國成立的有限責任公司，分別由崔先生及劉曉丹擁有約99.94%及0.06%權益
「聯合公告」	指	廣澤集團香港與本公司聯合刊發日期為二零二六年七月十五日之公告，內容有關(其中包括)建議重組及要約
「家譯」	指	家譯投資有限公司，一間於英屬處女群島註冊成立的有限公司，由Deep Wealth Holdings Limited直接全資擁有，而Deep Wealth Holdings Limited則由TMF (Cayman) Ltd.作為廣澤信託的受託人持有
「家潤」	指	家潤投資有限公司，一間於英屬處女群島註冊成立的有限公司，並為本公司的間接全資附屬公司
「最後交易日」	指	二零二六年七月十五日
「最後實際可行日期」	指	二零二六年九月十四日，即本綜合文件付印前為確定本綜合文件所載若干資料之最後實際可行日期
「力高企業融資」	指	力高企業融資有限公司，可進行證券及期貨條例項下第6類(就機構融資提供意見)受規管活動之持牌法團，為本公司就要約委任之財務顧問
「上市委員會」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則

釋義

「最後截止日期」	指	二零二六年十月三十一日或重組框架協議之訂約方可書面協定之有關較後日期，並獲持有出席就此召開之會議並於會上投票之投票申索價值不少於75%之計劃債權人批准
「叢先生」	指	叢佩峰先生，執行董事兼廣澤集團香港之唯一董事
「崔先生」	指	崔民東先生，廣澤集團香港之非執行董事及唯一董事及最終控股股東。崔先生亦為崔女士之父親
「柴女士」	指	柴琇女士，崔先生之配偶及崔女士之母親
「崔女士」	指	崔薪瞳女士，本公司之前執行董事及主要股東，並為崔先生與柴女士之女兒
「要約」	指	德林證券為及代表廣澤集團香港收購所有要約股份的強制性無條件現金要約
「要約期」	指	具有收購守則所賦予的涵義
「要約價」	指	每股要約股份0.15港元
「要約股份」	指	所有已發行股份（一致行動人士集團已實益擁有或將予收購者除外）
「海外股東」	指	於本公司股東名冊所示地址位於香港境外的獨立股東
「中國」	指	中華人民共和國，就本綜合文件而言，不包括香港、澳中國門特別行政區及台灣
「建議重組」	指	建議重組本公司的資本、業務及債項，包含認購事項及該計劃
「股份登記處」	指	(i) 香港股份登記處：卓佳證券登記有限公司，本公司之香港股份過戶登記分處，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓；及(ii) 百慕達主要股份登記處：Appleby Global Corporate Services (Bermuda) Limited (經) Suntera Corporate Services Limited，地址為香港中環皇后大道中一百六十二號 On Building 十八樓

釋義

「有關期間」	指	於二零二六年七月十五日前六個月開始期間，即聯合公告日期直至及包括最後實際可行日期
「重組生效日期」	指	二零二六年九月十一日，即該通函「建議重組的先決條件」一節項下的所有先決條件均已達成的日期
「重組框架協議」	指	廣澤集團香港與本公司於二零二六年七月十五日就建議重組訂立之協議(經補充重組框架協議補充)(可不時予以修訂或補充)
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「批准令」	指	法院於二零二六年七月二十一日批准該計劃的命令
「該計劃」	指	本公司與計劃債權人根據公司條例第670條按其現行形式或在有或受限於法院可能進一步批准或施加的任何非重大修改、增加或條件的情況下在香港作出的計劃安排，經法院於二零二六年七月二十一日批准並載於批准令附件
「計劃管理人」	指	凱晉企業顧問有限公司的馬德民先生及黎穎麟先生，在符合該計劃的條款下行事，無須承擔個人責任
「計劃申索」	指	不包括除外申索的任何申索
「計劃公司」	指	由計劃管理人於香港註冊成立之一間有限公司，為計劃管理人所持有及控制之特殊目的實體

釋義

「計劃成本」	指	就管理及實施該計劃所必須及適當地產生的費用、收費、開支及支出，包括計劃管理人、審裁官及其各自的顧問的費用及酬金，以及計劃的計劃文件所載列的費用
「計劃債權人」	指	持有計劃申索的任何人士，包括但不限於債券持有人
「計劃生效日期」	指	二零二六年七月二十八日，即該計劃生效日期，屆時該通函「該計劃的先決條件」一節項下的先決條件的條件(1)及(2)均已達成
「計劃大會」	指	按照法院指示於二零二六年六月八日召開及舉行的計劃債權人會議，以考慮及酌情通過該計劃
「計劃股份」	指	本公司根據該計劃配發及發行予計劃債權人的合共4,742,453,691股新股份
「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)，經不時修訂、補充或修改
「股東特別大會」	指	本公司於二零二六年九月九日召開及舉行之股東特別大會，以考慮及批准(其中包括)授出特定授權、該計劃、認購事項及特別交易
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.01港元之普通股

釋義

「股份押記」	指	要約人及一致行動人士集團若干成員(作為押記人)以德林證券(作為承押記人)為受益人就該等一致行動人士集團成員於完成後持有的所有一致行動股份，以及要約人於要約期間(定義見收購守則)及根據要約將予收購的任何要約股份(作為融資的抵押)授出的股份押記
「股東」	指	已發行股份的持有人
「特別交易」	指	清償亦為該計劃項下股東的各計劃債權人(即家譚、姜金波先生、Lin Huipeng 先生及 Wang Ting Ting 女士)的債項，其將構成收購守則規則 25 項下之特別交易
「特定授權」	指	獨立股東於股東特別大會上就配發及發行計劃股份及認購股份向董事會授出之特定授權
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「認購事項」	指	根據認購協議的條款及條件認購認購股份
「認購協議」	指	廣澤集團香港(作為認購人)與本公司(作為發行人)於二零二六年七月十五日就認購事項訂立的有條件認購協議
「認購價」	指	每股認購股份 0.15 港元
「認購股份」	指	廣澤集團香港根據認購協議的條款及條件將予認購的合共 260,000,000 股新股份，每股稱為「認購股份」
「主要股東」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「補充重組框架協議」	指	廣澤集團香港與本公司訂立日期為二零二六年八月二十日之補充協議，以補充重組框架協議
「收購守則」	指	證監會頒佈的香港公司收購及合併守則

釋義

「TC獨立董事委員會」	指	董事會的獨立委員會，根據收購守則規則2.8成立，由對要約及特別交易並無直接或間接權益的所有非執行董事組成，即趙善能先生、曾鴻基先生、王曉初先生及王美蓉女士，旨在(其中包括)就要約是否屬公平合理以及是否接納要約向獨立股東提供建議，其函件將載入綜合文件內
「投票申索」	指	於計劃大會日期由計劃大會主席(即獨立非執行董事曾鴻基先生)全權酌情估計及釐定接納以供在二零二六年六月八日舉行的計劃大會上投票之申索金額。為免生疑問，要約人、崔先生、柴女士、崔女士、吉林廣澤集團、鑫廣澤、吉林廣迅投資、吉林新泉、吉林欣順、家譯及美成已承諾不出席計劃大會或於會上投票，並遵守該計劃的條款，因此不會計入投票申索內
「鑫廣澤」	指	吉林省鑫廣澤控股有限公司，一間於中國成立的有限責任公司，分別由吉林廣訊投資、吉林新泉及吉林欣順各自擁有約75.00%、10.00%及15.00%
「%」	指	百分比



敬啟者：

**德林證券(香港)有限公司
代表
廣澤集團(香港)有限公司提出的無條件強制性現金要約，以
收購中國長白山國際控股有限公司的全部已發行股份
(不包括要約人及其一致行動人士已擁有或
同意將予收購的股份)**

緒言

茲提述(i)要約人與 貴公司聯合刊發日期為二零二六年七月十五日之聯合公告，內容有關(其中包括)重組框架協議及要約；(ii) 貴公司有關(a)重組框架協議及其項下擬進行之交易；(b)特別授權；(c)計劃；(d)認購事項；及(e)特別交易之通函；(iii) 貴公司日期為二零二六年九月九日之投票表決結果公告，內容有關股東特別大會；及(iv)要約人與 貴公司聯合刊發日期為二零二六年九月十一日之聯合公告，內容有關完成。

誠如聯合公告所述，要約之作出須待建議重組之先決條件(包括但不限於股東或獨立股東(視情況而定)於股東特別大會上就該計劃、重組框架協議、認購協議及其項下擬進行之交易通過必要決議案)完成後，方可作實。於計劃生效日期，該計劃之所有先決條件已獲達成。於重組生效日期，建議重組之所有先決條件已獲達成。誠如要約人與 貴公司聯合刊發日期為二零二六年九月十一日之公告(內容有關完成)所披露，完成已於二零二六年九月十一日落實。

無條件強制性現金要約

於聯合公告日期，美成及家譯分別擁有18,356,035股及89,739,018股股份權益，分別佔 貴公司已發行股本約5.10%及24.91%。美成及家譯均為Deep Wealth Holding Limited全資擁有的公司，而Deep Wealth Holding Limited則由TMF (Cayman) Ltd.作為廣澤信託受託人持有。廣澤信託乃由崔女士作為委託人及保護人，TMF (Cayman) Ltd.作為受託人，於二零一六年七月二十七日設立的全權信託。

德林證券及首盛資本函件

根據收購守則的定義，廣澤集團香港、崔先生、柴女士、崔女士、吉林廣澤集團、鑫廣澤、吉林廣訊投資、吉林新泉、吉林欣順、吉林澤曉、家譯及美成，根據收購守則項下「一致行動人士」定義第(1)及第(8)類別，被視為一致行動人士，且事實上亦為一致行動人士。有關要約人的詳情，請參閱本函件「要約人的資料」一節及本綜合文件所載附錄五。

於最後實際可行日期，已提取融資協議項下的全部金額39,000,000港元。假設自完成日期起至最後實際可行日期止，已發行股份數目並無其他變動，獲准計劃申索待裁定及／或裁決以及經考慮(i)於完成後合共可獲授2,691,468,186股計劃股份(其由計劃公司以信託形式為了廣澤集團香港及家譯的利益持有)；及(ii)一致行動人士集團已擁有的368,767,181股股份。一致行動人士集團的總持股權益將由108,767,181股股份(佔於聯合公告日期已發行股份約30.20%)增加至3,060,235,367股股份(佔經擴大已發行股本約57.07%)。

誠如要約人與 貴公司聯合刊發日期為二零二六年九月十一日之公告(內容有關完成)所披露，完成已於二零二六年九月十一日落實。因此，根據收購守則規則26.1，一致行動人士集團將觸發一項責任，須就所有已發行股份(一致行動人士集團已擁有或同意收購者除外)提出強制性全面收購要約。

鑒於有關計劃股份之不可撤回承諾，於最後實際可行日期，經扣除一致行動人士集團持有的368,767,181股已發行股份及發行予計劃公司的4,742,453,691股計劃股份後，餘下之251,414,759股股份(即5,362,635,631股已發行股份(即經擴大已發行股本總數))將受要約所約束。

不可撤回承諾

計劃管理人及計劃公司已向 貴公司及要約人作出不可撤回及無條件的承諾及保證，自不可撤回承諾日期起至要約結束為止：(a)彼等不會就任何計劃股份(包括其為計劃債權人利益而以信託形式持有的任何計劃股份)接納要約；(b)彼等不會轉讓、出售、抵押或以其他方式處置任何計劃股份；及(c)彼等不會向任何計劃債權人分派、轉讓或以其他方式交付任何計劃股份。

要約的主要條款

要約

德林證券將代表要約人作出要約，以根據將載於本綜合文件內的條款，收購緊隨完成後經計劃股份及認購股份擴大的所有餘下251,414,759股股份（不包括一致行動人士集團持有的368,767,181股已發行股份及向計劃公司發行的4,742,453,691股計劃股份）以符合收購守則，基準如下：

就每股要約股份..... 現金0.15港元

要約價每股要約股份0.15港元相等於每股認購股份的認購價及每股計劃股份的發行價（假設獲准計劃申索合共約為711,368,054港元）。

要約人確認要約價為最終價格及不再提高。

於最後實際可行日期，經分配及發行計劃股份及認購股份擴大的已發行股份為5,362,635,631股。尚未行使之515,000份購股權尚未獲行使，且已於二零二六年四月十七日失效。故此，於最後實際可行日期，貴公司並無任何尚未行使之可兌換或可交換為股份之購股權、衍生工具、認股權證或相關證券（定義見收購守則規則22附註4），亦未訂立任何協議以發行該等可兌換或可交換為股份之購股權、衍生工具、認股權證或證券。

要約於作出時在所有方面為無條件，且不以所收到的任何最低接納水平或任何其他條件為條件。

債券

為免生疑問，於最後實際可行日期，債券已到期且不可再兌換為已發行股份。待該計劃生效後及視乎計劃股份的分派，債券將獲解除，而貴公司須採取可能需要的其他行動以註銷、調低及清償債券，因此不會就債券作出要約。

付款

有關接納要約的現金付款將盡快作出，惟無論如何不得遲於要約人（或其代理人）收到有關接納要約的已填妥接納表格及相關所有權文件之日後的七（7）個營業日，以使各項接納完整有效。

任何不足一仙的金額均不予支付，而向接納要約之股東支付之代價金額，將四捨五入至最接近之仙位。

要約的價值

鑒於有關計劃股份的不可撤回承諾，於最後實際可行日期，要約將涉及餘下之 251,414,759 股已發行股份（即經擴大已發行股本總數扣除一致行動人士集團持有的股份及計劃股份）。要約的價值約為 37.7 百萬港元。

價值比較

每股認購股份的認購價 0.15 港元較：

- (i) 股份於最後實際可行日期在聯交所所報收市價每股股份 0.55 港元折讓約 72.73%；
- (ii) 股份於最後交易日在聯交所所報收市價每股股份 0.72 港元折讓約 79.17%；
- (iii) 股份於截至最後交易日（包括該日）止最後五個交易日在聯交所所報平均收市價每股股份 0.758 港元折讓約 80.21%；
- (iv) 根據股份於截至最後交易日（包括該日）止最後十個交易日在聯交所所報平均收市價每股股份 0.785 港元折讓約 80.89%；
- (v) 貴集團於二零二六年三月三十一日經審核綜合每股股份負債淨額約 1.54 港元溢價約 1.69 港元，乃根據於二零二六年三月三十一日股東應佔經審核綜合負債淨額約人民幣 489.5 百萬元（相當於約 554.6 百萬港元）及於配發及發行認購股份及計劃股份前的 360,181,940 股已發行股份；
- (vi) 貴集團於二零二六年三月三十一日每股股份經調整未經審核綜合負債淨額約 1.41 港元（其計算方法載於本綜合文件附錄二「5. 經調整未經審核綜合負債淨額」一段）溢價約 1.56 港元；及
- (vii) 約 75.32% 的理論攤薄影響（定義見上市規則第 7.27B 條），即理論攤薄價格為每股股份約 0.192 港元（根據經配發及發行認購股份及計劃股份擴大的已發行股份總數計算）至基準價格每股股份 0.778 港元（定義見上市規則第 7.27B 條），並已計及於認購協議及重組框架協議日期的收市價每股股份 0.720 港元與股份於認購協議及重組框架協議日期前連續五個交易日在聯交所所報的平均收市價每股股份 0.778 港元的較高者。

德林證券及首盛資本函件

最高及最低股價

股份於有關期間在聯交所錄得的最低及最高收市價分別為於二零二六年五月十九日及二十日的0.420港元以及於二零二六年六月二十四日的0.920港元。

確認可供要約使用的財務資源

要約人擬透過德林證券提供最高40.0百萬港元的融資，為要約項下應付的全部代價提供資金。該融資以一致行動人士集團於完成時持有的一致行動人士股份，以及一致行動人士集團在要約期內根據要約將予收購的股份作為股份押記作擔保。根據融資條款，只要融資的任何部分或根據融資應支付的任何其他金額仍未償還，要約人根據要約收購的要約股份須不時存入要約人於德林證券的保證金證券賬戶。

德林證券與首盛資本作為要約人就本次要約之聯合財務顧問，確認要約人具備充足財務資源，足以支付要約人於要約獲全面接納時應付之總代價。

接納要約的影響

股東接納要約時，即視為該人士作出保證，其根據要約出售的所有股份均不附帶任何產權負擔，並附帶所有相關權利，包括但不限於收取要約提出當日（即本綜合文件日期）或之後所宣派、作出或派付之任何股息或其他分派之所有權利。

要約接納應屬不可撤回且不可撤銷，惟根據收購守則允許的情況除外。

於最後實際可行日期，(a) 貴公司並無已宣派但尚未派付之股息或分派；及(b) 貴公司並無意願作出、宣派或派付任何股息或分派。

香港印花稅

賣方就要約之接納所須繳納的香港從價印花稅（稅率為相關接納事項應付總代價之0.1%，或（如更高）該接納事項所涉股份之市值），將自接納要約之應付獨立股東款項中扣除。要約人將根據印花稅條例（香港法例第117章）安排代接納要約的獨立股東繳納賣方應繳的從價印花稅，並繳付與接納要約及轉讓相關股份有關的買方香港從價印花稅。

要約的適用範圍

要約人擬向所有獨立股東(包括海外股東)提出要約。然而，向非香港居民人士提出要約可能受其居住地相關司法管轄區的法律及法規所影響。向登記地址位於香港境外司法管轄區的人士提出要約，可能受相關司法管轄區的法律或法規所禁止或限制。身為香港境外司法管轄區公民、居民或國民之海外股東，應全面遵守任何適用之法律或監管規定，並於必要時尋求獨立法律及專業意見。有意接納要約之海外股東，須自行確保其接納要約之行為完全符合相關司法管轄區之法律及法規(包括取得任何政府或其他可能需要的同意、遵守其他必要手續，以及支付該等海外股東就該等司法管轄區所欠繳的任何轉讓稅或其他稅項)。

根據 貴公司的股東名冊，於最後實際可行日期，共有2,652名海外股東持有20,031,616股股份(佔 貴公司已發行股本總額約0.4%)。海外股東位於中國、英屬處女群島、新加坡、馬來西亞、加拿大、美利堅合眾國、澳洲、新西蘭、台灣、瑞士、模里西斯、日本、印度、汶萊、英國及印尼。

海外股東接納要約，將被視為該等海外股東向要約人作出聲明及保證，表明其已遵守當地法律及規定。倘有疑問，海外股東應諮詢其專業顧問。

稅務建議

獨立股東如對接納或拒絕要約的稅務影響存有疑問，建議諮詢其本身的專業顧問。一致行動人士集團、 貴公司、德林證券、首盛資本、力高企業融資及其各自最終實益擁有人、董事、高級職員、顧問、代理人或聯繫人，或任何其他參與要約的人士，概不就任何人士因接受或拒絕要約而產生的稅務影響或責任承擔責任。

貴集團的資料

有關 貴集團的資料詳情載於本綜合文件「董事會函件」中「貴集團的資料」一節及附錄四。

要約人的資料

廣澤集團香港乃一間於香港註冊成立的有限公司，由吉林廣澤集團全資擁有，吉林廣澤集團則由鑫廣澤全資擁有。

鑫廣澤乃一間於中國成立的有限責任公司，分別由吉林廣訊投資、吉林新泉及吉林欣順各自擁有約75.00%、10.00%及15.00%。

吉林廣訊投資乃一間於中國成立的有限責任公司，由崔先生及劉曉丹透過吉林澤曉擁有約96.86%權益，並由王彥剛及李志國透過吉林天益擁有約3.14%權益。王彥剛及李志國為獨立第三方，各人均與崔先生並無任何關係。

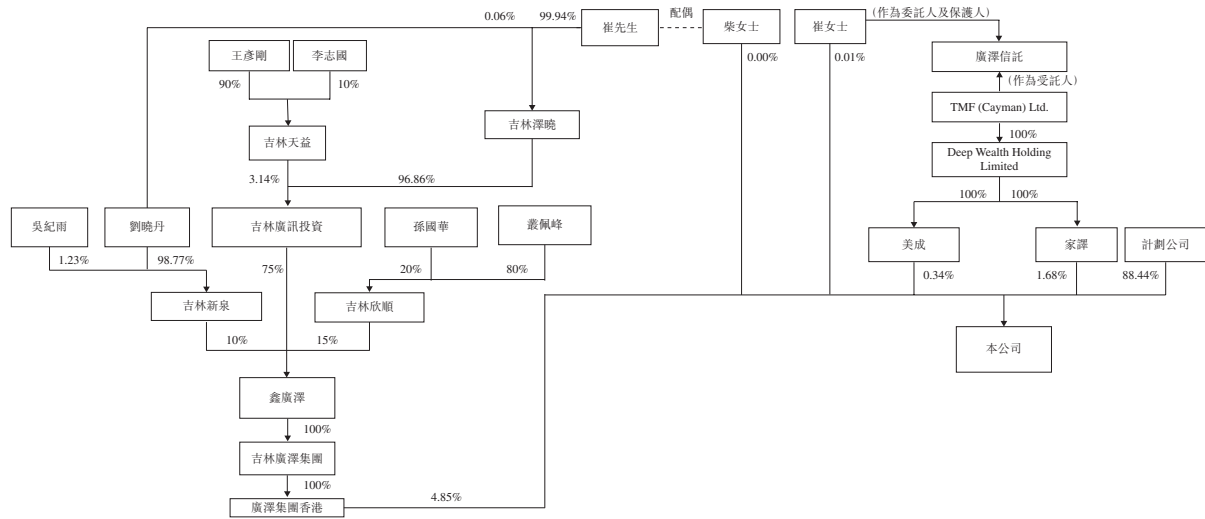
吉林新泉乃一間於中國成立的有限責任公司，分別由劉曉丹及吳紀雨擁有約98.77%及約1.23%權益。劉曉丹是崔先生的表兄弟。吳紀雨為獨立第三方，與崔先生並無任何關係。

吉林欣順乃一間於中國成立的有限責任公司，分別由叢先生及孫國華擁有80%及20%權益。叢先生為執行董事，孫國華為獨立第三方。叢先生及孫國華與崔先生各自並無任何關係。

廣澤集團香港主要從事投資控股。

德林證券及首盛資本函件

要約人的股權架構載列如下：



根據 貴公司可獲得的現有賬冊、記錄及資料，在獲准計劃申索得到裁定及／或裁決前， 貴公司結欠廣澤集團香港及家譯之申索總額為403,720,228.11港元。因此，廣澤集團香港及家譯將於完成後合共享有2,691,468,186股計劃股份，佔 貴公司於最後實際可行日期已發行股本約50.20%，並由計劃公司以信託形式為了廣澤集團香港及家譯的利益持有。根據該計劃之條款，獲准計劃申索將於完成後於實際可行情況下盡快得到裁定及／或裁決，並預計於二零二六年十一月完成。此外，廣澤集團香港已承諾透過抵銷融資協議項下結欠金額的方式認購最多260,000,000股認購股份，佔 貴公司於最後實際可行日期已發行股本約4.85%。

要約人有關 貴集團的意向

貴集團主要在中國從事物業發展及管理，包括規劃設計、預算、領牌、合約招標及合約管理、物業投資和種植及銷售人參資產。要約人無意(i)終止僱員的僱傭關係或更董事會組成；(ii)處置或重新調配 貴集團於日常業務過程中以外的資產；及(iii)縮減規模、中止或處置 貴集團任何現有業務、營運及資產。要約人亦擬於緊隨要約完成後延續 貴集團的現有主要業務。現時計劃為，在要約人不時進行檢討的前提下， 貴集團附屬公司現任董事中對參與 貴集團持續營運屬必要者，將於要約完成後繼續留任相關集團公司為董事。

德林證券及首盛資本函件

考慮到 貴公司流動資金嚴重短缺及財務困難，要約人擬就 貴集團實施重組計劃及持續業務發展提供支持。然而，要約人將詳細審閱 貴集團現有主要業務及營運以及財務狀況，以為 貴集團的長期業務發展制定業務計劃及策略，並將為 貴集團探索其他業務機會，包括多元化發展人參及礦泉水業務。視乎檢討結果及倘出現合適投資或業務機會，要約人或會考慮 貴集團是否適合進行任何資產及／或業務收購或出售以促進其增長。

於最後實際可行日期，並無發現任何投資或業務機會，要約人亦無就向 貴集團注入任何資產或業務訂立任何協議、安排、諒解協定或磋商，亦無正在考慮或磋商有關向 貴集團注入任何資產或業務的任何業務機會。

公眾持股量及維持 貴公司之上市地位

聯交所表示：

(a) 倘於要約結束時，聯交所相信：

- 股份買賣存在或可能存在虛假市場；或
- 有序市場不復存在或可能不復存在；

其將考慮行使其酌情權暫停股份買賣；及

(b) 倘要約截止時，上市發行人出現公眾持股量嚴重不足（定義見上市規則第 13.32F 條），則：

- 聯交所將於上市股份的股票名稱旁加上特定標記；及
- 如發行人自公眾持股量嚴重不足開始起計連續 18 個月期間未能重新遵守上市規則第 13.32B 條，聯交所將會取消發行人股份上市。

要約人擬於要約截止後維持本公司在聯交所的上市地位。要約人的唯一董事叢佩峰先生已根據上市規則第 14.81(3) 條向聯交所承諾，倘 貴公司於要約結束時未能遵守第 13.32B 條的規定，彼將採取適當措施以確保 貴公司儘早遵守第 13.32B 條。

要約接納及結算

謹請 閣下垂注本綜合文件附錄一及隨附接納表格所載有關要約接納及結算程序的詳情。

德林證券及首盛資本函件

強制收購

要約人無意於要約截止後行使任何權力以強制收購任何發行在外的股份。

一般事項

本綜合文件乃遵照香港法例、收購守則及上市規則而編製，惟假如根據香港以外司法權區之法律編製本綜合文件，所披露的資料可能會有所不同。

由獨立股東送交或接收或發出之所有通訊、通告、接納表格、股票、過戶收據、其他所有權文件(及／或任何就此所需令人信納之彌償保證)及償付要約項下應付代價之匯款，將由獨立股東或彼等指定之代理以平郵方式送交或接收或發出，郵誤風險概由彼等自行承擔，而貴公司、一致行動人士集團、德林證券、首盛資本、力高企業融資、獨立財務顧問及任何彼等各別董事或股份登記處或參與要約之任何其他人士或任何彼等各別代理概不就因此而可能產生或與此有關之任何郵遞損失或延誤或任何其他責任承擔任何責任。

額外資料

閣下於決定是否接納要約前，謹請閣下垂注本綜合文件的「董事會函件」、「TC獨立董事委員會函件」、「獨立財務顧問函件」及附錄所載的額外資料以及隨附接納表格(其構成本綜合文件之一部分)。

此致

列位獨立股東 台照

為及代表
德林證券(香港)有限公司
企業融資部
董事總經理
鄭宏明

謹啟

企業融資部
董事總經理
區子聰

為及代表
首盛資本集團有限公司
董事總經理
鄭志明
企業融資主管、高級
副總裁
何泯宜

謹啟

二零二六年九月十七日

董事會函件

CHINA CHANGBAISHAN INTERNATIONAL HOLDINGS LIMITED

中國長白山國際控股有限公司

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：989)

執行董事：

徐映川先生(代理主席)

李俊傑先生

叢佩峰先生

百慕達註冊辦事處：

Richmond House

12 Par-la-Ville Road

Hamilton HM 08

非執行董事：

崔民東先生

趙善能先生

香港主要營業地點：

香港灣仔

港灣道26號

華潤大廈

獨立非執行董事：

曾鴻基先生

王曉初先生

王美蓉女士

13樓1304室

敬啟者：

德林證券(香港)有限公司

代表

廣澤集團(香港)有限公司提出的無條件強制性現金要約，以
收購中國長白山國際控股有限公司的全部已發行股份
(不包括要約人及其一致行動人士已擁有或
同意將予收購的股份)

緒言

茲提述(i)要約人與本公司聯合刊發日期為二零二六年七月十五日之聯合公告，內容有關(其中包括)重組框架協議及要約；(ii)本公司有關(a)重組框架協議及其項下擬進行之交易；(b)特別授權；(c)計劃；(d)認購事項；及(e)特別交易之通函；(iii)本公司日期為二零二六年九月九日之投票表決結果公告，內容有關股東特別大會；及(iv)要約人與本公司聯合刊發日期為二零二六年九月十一日之公告(內容有關完成)。

董事會函件

誠如聯合公告所述，要約之作出須待建議重組之先決條件（包括但不限於股東或獨立股東（視情況而定）於股東特別大會上就該計劃、重組框架協議、認購協議及其項下擬進行之交易通過必要決議案）完成後，方可作實。於計劃生效日期，該計劃之所有先決條件已獲達成。於重組生效日期，建議重組之所有先決條件已獲達成。

誠如要約人與本公司聯合刊發日期為二零二六年九月十一日之公告（內容有關完成）所披露，完成已於二零二六年九月十一日落實。緊隨完成後及經考慮(i)合共可獲授的2,691,468,186股計劃股份（其由計劃公司以信託形式為了廣澤集團香港及家譯的利益持有）；及(ii)一致行動人士集團已擁有的368,767,181股股份，一致行動人士集團之總股權由108,767,181股股份（相當於聯合公告日期已發行股份約30.20%）增加至3,060,235,367股股份（相當於經擴大已發行股本約57.07%）。因此，根據收購守則規則26.1，一致行動人士集團將觸發一項責任，須就所有已發行股份（一致行動人士集團已擁有或同意收購者除外）提出強制性全面收購要約。德林證券代表要約人及遵照收購守則按本綜合文件所載條款作出要約。

本綜合文件（本函件構成其中一部分）旨在向閣下提供（其中包括）(i)要約詳情；(ii)德林證券及首盛資本函件，當中載有（其中包括）要約之主要條款；(iii)TC獨立董事委員會函件；及(iv)獨立財務顧問推薦建議函件，連同接納表格。

要約

誠如本綜合文件所載之「德林證券及首盛資本函件」所載，德林證券根據收購守則為及代表要約人按以下條款作出要約：

每股要約股份的要約價..... 現金0.15港元

要約價每股要約股份0.15港元相等於每股認購股份的認購價及每股計劃股份的發行價（假設獲准計劃申索合共約為711,368,054港元）。

要約人確認要約價為最終價格及不再提高。

於最後實際可行日期，經分配及發行計劃股份及認購股份擴大的已發行股份為5,362,635,631股。尚未行使之515,000份購股權尚未獲行使，且已於二零二六年四月十七日失效。故此，於最後實際可行日期，本公司並無任何尚未行使之可兌換或可交換為股份之購股權、衍生工具、認股權證或相關證券（定義見收購守則規則22附註4），亦未訂立任何協議以發行該等可兌換或可交換為股份之購股權、衍生工具、認股權證或證券。

董事會函件

要約於作出時在所有方面為無條件，且不以所收到的任何最低接納水平或任何其他條件為條件。

於最後實際可行日期，(a) 概無已宣派但未支付的股息或分派；及(b) 本公司無意作出、宣派或支付任何股息或分派。

有關要約之進一步詳情載於本綜合文件「德林證券及首盛資本函件」一節、附錄一及隨附接納表格，當中共同載列要約條款及條件以及若干相關資料。

本集團資料

本公司為一間投資控股公司。本集團主要於中國從事物業發展及管理，包括規劃設計、預算、牌照、合約招標及合約管理、物業投資和種植及銷售人參資產。

下文為本集團截至二零二四年、二零二五年及二零二六年三月三十一日止財政年度的財務資料概要，乃分別摘錄自二零二四／二零二五年報及二零二五／二零二六年報：

	截至三月三十一日止年度		
	二零二六年 人民幣千元 (經審核)	二零二五年 人民幣千元 (經審核) (經重列) ^(附註)	二零二四年 人民幣千元 (經審核)
收益	52,686	173,105	116,072
來自持續經營業務之除稅前利潤／(虧損)	138,627	(782,550)	(227,713)
來自持續經營業務之年內利潤／(虧損)	128,314	(712,034)	(193,330)
	於三月三十一日		
	二零二六年 人民幣千元 (經審核)	二零二五年 人民幣千元 (經審核)	二零二四年 人民幣千元 (經審核)
資產總值	417,970	1,252,364	2,268,515
(虧絀)／權益總額	(489,493)	(623,301)	228,874

附註：本集團於二零二五／二零二六年報中截至二零二五年三月三十一日止年度之財務資料因出售位於中國吉林省白山市之物業項目(已計入本集團截至二零二六年三月三十一日止年度之物業投資分部)而已予重列，原因為其根據香港財務報告準則第5號被視為已終止經營業務。

董事會函件

根據收購守則規則2附註3，董事會謹請獨立股東注意，本公司核數師已就本集團截至二零二六年三月三十一日止年度之綜合財務報表發出不發表意見。誠如二零二五年／二零二六年報所載之獨立核數師報告所述，發出不發表意見乃由於(其中包括)本公司核數師未能就於編製綜合財務報表時採用持續經營假設取得足夠適當之審核憑證。本公司核數師表示，倘持續經營假設不恰當，則可能須作出調整以將非流動資產及負債分別重新分類為流動資產及負債，將資產價值撇減至其可收回金額，以及就可能產生之進一步負債計提撥備。謹此建議獨立股東考慮上文所述，並審慎考慮要約條款。全體獨立股東於作出有關要約的決定時，應注意上述不發表意見與重大不確定性有關之潛在風險。

謹請閣下垂注本綜合文件附錄二至四，其載有本集團的進一步財務及一般資料。

董事會函件

對本公司股權架構的影響

僅供說明用途，本公司於(i)緊接完成前；(ii)緊隨完成後及於最後實際可行日期；及(iii)緊隨完成後及於最後實際可行日期(假設計劃公司已向計劃債權人分派計劃股份)的股權架構載列如下：

股東	緊接完成前		緊隨完成後及 於最後實際可行日期		緊隨完成後及 於最後實際可行日期 (假設計劃公司已向計劃債權人 分派計劃股份) ^(附註17)	
	股份數目	概約百分比	股份數目	概約百分比	股份數目	概約百分比
美成 ^(附註1)	18,356,035	5.10	18,356,035	0.34	18,356,035	0.34
家譯 ^(附註1及2)	89,739,018	24.91	89,739,018	1.67	818,147,911	15.26
崔女士	629,628	0.18	629,628	0.01	629,628	0.01
柴女士	42,500	0.01	42,500	0.00	42,500	0.00
廣澤集團香港 ^(附註3)	—	—	260,000,000	4.85	2,223,059,293	41.46
計劃公司 ^(附註14及15)	—	—	2,691,468,186	50.20	—	—
小計(一致行動人士集團)	108,767,181	30.20	3,060,235,367	57.07	3,060,235,367	57.07
中投國際金融財富集團有限公司 ^(附註4)	52,000,000	14.44	52,000,000	0.98	52,000,000	0.97
Integrated Asset Management (Asia) Limited ^(附註5)	18,964,950	5.26	18,964,950	0.36	18,964,950	0.35
吉林萬鼎 ^(附註6)	—	—	—	—	241,648,515	4.51
姜金波先生 ^(附註7)	31,500,000	8.75	31,500,000	0.60	163,500,000	3.05
Lin Huipeng 先生 ^(附註8)	4,846,250	1.34	4,846,250	0.09	136,246,250	2.54
Wang Ting Ting 女士 ^(附註9)	36,000	0.01	36,000	0.00	6,869,333	0.13
債券持有人(姜金波先生除外) ^(附註10)	—	—	—	—	322,438,356	6.01
長春市納百利商貿有限公司 ^(附註11)	—	—	—	—	262,737,594	4.90
計劃公司 ^(附註14及16)	—	—	2,050,985,505	38.20	—	—
其他公眾股東	144,067,559	40.00	144,067,559	2.70	1,097,995,266	20.47
總計	360,181,940	100.00	5,362,635,631	100.00	5,362,635,631	100.00

董事會函件

附註：

1. 美成及家譯為由 Deep Wealth Holding Limited 全資擁有的公司，而 Deep Wealth Holding Limited 則由 TMF (Cayman) Ltd. (作為廣澤信託的受託人) 全資持有。廣澤信託為崔女士 (作為委託人及保護人) 及 TMF (Cayman) Ltd. (作為受託人) 於二零一六年七月二十七日成立的全權信託。根據證券及期貨條例第 XV 部，崔女士被視為於美成及家譯持有的本公司證券中擁有權益。
2. 根據本公司可獲得的賬冊、記錄及資料以及待獲准計劃申索得到裁定及／或裁決，本公司結欠家譯之申索總額為 109,261,334.00 港元，而家譯將有權於完成後獲得 728,408,893 股計劃股份。
3. 廣澤集團香港為一間於香港註冊成立之公司，由吉林廣澤集團全資擁有，而吉林廣澤集團為一間於中國成立之有限責任公司，並由鑫廣澤全資擁有，而鑫廣澤分別由吉林廣訊投資、吉林新泉及吉林欣順擁有約 75%、10% 及 15%。吉林廣訊投資分別由吉林澤曉及吉林天益擁有約 96.86% 及 3.14%。廣澤集團香港由崔先生及叢先生分別最終及實益擁有實際股權約 72.60% 及 12.00%。廣澤集團香港餘下約 15.40% 股權由五名自然人擁有，而該五名自然人各自於最後實際可行日期持有少於 10% 的權益。

根據本公司可獲得的賬冊、記錄及資料以及待獲准計劃申索得到裁定及／或裁決，本公司結欠廣澤集團香港的申索總額為 294,458,894.11 港元，廣澤集團香港於完成後將有權獲得 1,963,059,293 股計劃股份 (260,000,000 股認購股份除外)。

此外，廣澤集團香港已承諾透過抵銷融資協議項下的欠款，認購 260,000,000 股認購股份。因此，於完成後及經考慮可獲授計劃股份，廣澤集團香港及家譯各自的控股權益將增加至 2,223,059,293 股股份 (包括 260,000,000 股認購股份及 1,963,059,293 股計劃股份) 及 818,147,911 股股份，分別佔經擴大已發行股本約 41.46% 及 15.26%。因此，一致行動人士集團的總控股權益將由於聯合公告日期佔已發行股份約 30.20%，增加至經擴大已發行股本擴大後當時的已發行股份約 57.07%。

廣澤集團香港的唯一董事叢佩峰先生已承諾將自費並於實際可行情況下盡快透過配售代理出售所需數量的股份，以確保本公司在所有時間維持並符合上市規則所規定的公眾持股量要求。

4. 中投國際金融財富集團有限公司為一間於香港註冊成立之有限公司，並由中國投資基金有限公司全資擁有，而中國投資基金有限公司則由嘉文世紀投資有限公司全資擁有。嘉文世紀投資有限公司 (於開曼羣島註冊成立之公司，其股份於聯交所主板上市) 根據證券及期貨條例為其控股股東，故被視為於該等股份擁有權益。
5. Integrated Asset Management (Asia) Limited 為一間由 Yam Tak Cheung 先生全資實益擁有之公司。Yam Tak Cheung 先生根據證券及期貨條例為其控股股東，故被視為於該等股份擁有權益。
6. 根據本公司可獲得的賬冊、記錄及資料，在獲准計劃申索得到裁定及／或裁決前，吉林萬鼎的申索總額為 36,247,277.26 港元，而吉林萬鼎於完成後將有權獲得 241,648,515 股計劃股份。

董事會函件

7. 於31,500,000股股份中，(i)16,500,000股股份由姜金波先生本人持有；及(ii)15,000,000股股份由元匯國際控股有限公司持有，而元匯國際控股有限公司則由深圳市鼎新控股集團有限公司（「深圳鼎新」）全資擁有。深圳鼎新由姜金波先生全資實益擁有。由於根據證券及期貨條例姜金波先生為控股股東，因此於該等股份中擁有及被視為擁有權益。誠如下文附註10所披露，債券（包括姜金波先生所持之債券）已於二零二六年六月二十二日到期，且債券所附之換股權已於到期時失效，故不可再兌換為已發行股份。儘管債券到期，本公司仍有責任就債券清償姜金波先生的獲准計劃申索。根據本公司可獲得的賬冊、記錄及資料，在獲准計劃申索得到裁定及／或裁決前，姜金波先生所持債券未償還總額約為16,800,000港元。因此，姜金波先生將於建議重組生效後有權收取112,000,000股計劃股份。除有關姜金波先生所持未償還債券金額的獲准計劃申索外，根據本公司可獲得的賬冊、記錄及資料，在獲准計劃申索得到裁定及／或裁決前，本公司結欠姜金波先生之申索總額為3,000,000港元，於完成後，姜金波先生亦將有權獲得20,000,000股計劃股份。
8. 根據本公司可獲得的賬冊、記錄及資料，在獲准計劃申索得到裁定及／或裁決前，Lin Huipeng先生的申索總額為19,710,000港元，且彼將於完成後有權獲得131,400,000股計劃股份。
9. 根據本公司可獲得的賬冊、記錄及資料，在獲准計劃申索得到裁定及／或裁決前，Wang Ting Ting女士的申索總額為1,025,000港元，彼於完成後將有權獲得6,833,333股計劃股份。
10. 根據債券的條款及條件，債券持有人有權按兌換價每股股份8.9港元將全部或部分債券兌換為股份。根據該文據，債券持有人所持之債券已於二零二六年六月二十二日到期，而債券所附之換股權已於到期時失效，故不可再兌換為已發行股份。儘管債券到期，本公司仍有責任清償債券持有人的獲准計劃申索。根據本公司可獲得的賬冊、記錄及資料，在獲准計劃申索得到裁定及／或裁決前，除上文附註7所披露由姜金波先生持有者外，債券的未償還總額約為48,365,753.45港元。因此，債券持有人於完成後將有權獲得322,438,356股計劃股份。
11. 根據本公司可獲得的賬冊、記錄及資料，在獲准計劃申索得到裁定及／或裁決前，本公司結欠長春市納百利商貿有限公司的總申索金額為39,410,639.17港元。長春市納百利商貿有限公司將有權於完成後獲得262,737,594股計劃股份。
12. 根據本公司可獲得的資料，除家譚、姜金波先生、Lin Huipeng先生及Wang Ting Ting女士外，概無計劃債權人於最後實際可行日期為股東。
13. 根據本公司可獲得的資料，除上文所披露者外，概無董事於最後實際可行日期為股東。
14. 計劃公司乃由計劃管理人於香港註冊成立之一間有限公司，僅按該計劃目的而由計劃管理人所持有及控制之特殊目的實體。計劃股份由計劃公司以信託方式為擁有獲准計劃申索的計劃債權人之利益持有，且僅將於裁定及／或裁決其獲准計劃申索後及要約截止後分派予相關計劃債權人。根據經法院批准之該計劃條款，計劃公司不得行使計劃股份所附之投票權，亦無權收取計劃股份之股息（如有）。

董事會函件

15. 根據本公司可獲得的賬冊、記錄及資料，在獲准計劃申索得到裁定及／或裁決前，本公司結欠廣澤集團香港及家譯之申索總額為403,720,228.11港元。根據該計劃之條款，獲准計劃申索將於完成後於實際可行情況下盡快得到裁定及／或裁決，並預計於二零二六年十一月完成。廣澤集團香港及家譯將有權於完成後獲得2,691,468,186股計劃股份，佔本公司於最後實際可行日期已發行股本約50.20%，由計劃公司以信託方式為彼等之利益持有，並僅於裁定及／或裁決其獲准計劃申索及要約結束後派發予彼等。
16. 根據本公司可獲得的賬冊、記錄及資料，在獲准計劃申索得到裁定及／或裁決前，本公司結欠計劃債權人（一致行動人士集團）之申索總額約為307,647,825.89港元。因此，計劃債權人（不包括一致行動人士集團之計劃債權人）將有權於完成後獲得2,050,985,505股計劃股份，由計劃公司為其利益以信託方式持有，並僅於裁定及／或裁決其獲准計劃申索及要約結束後派發予彼等。
17. 計劃債權人的預期持股量（已計及計劃股份）乃根據本公司於最後實際可行日期現時可獲得有關結欠計劃債權人的總申索金額及根據彼等各自於該計劃項下有權按比例獲分配的計劃股份數目計算得出。各計劃債權人將獲配發及發行的計劃股份之確實數目，可由計劃管理人根據該計劃條款待獲准計劃申索得到裁定及／或裁決後予以更改。

要約人的資料

謹請閣下垂注本綜合文件所載「德林證券及首盛資本函件」中「要約人的資料」一節。

要約人有關本集團的意向

謹請閣下垂注本綜合文件所載「德林證券及首盛資本函件」中「要約人有關貴集團的意向」一節，其詳細載列要約人對本集團業務的意向。

董事會欣然注意到要約人就本集團所披露的意向。董事會願意為本公司及其股東的整體最佳利益與要約人合作。

公眾持股量及維持本公司之上市地位

聯交所表示：

(a) 倘於要約結束時，聯交所相信：

- 股份買賣存在或可能存在虛假市場；或
- 有序市場不復存在或可能不復存在；

其將考慮行使其酌情權暫停股份買賣；及

董事會函件

- (b) 倘要約截止時，上市發行人出現公眾持股量嚴重不足（定義見上市規則第 13.32F 條），則：
- 聯交所將於上市股份的股票名稱旁加上特定標記；及
 - 如發行人自公眾持股量嚴重不足開始起計連續 18 個月期間未能重新遵守上市規則第 13.32B 條，聯交所將會取消發行人股份上市。

要約人擬於要約截止後維持本公司在聯交所的上市地位。要約人的唯一董事叢佩峰先生已根據上市規則第 14.81(3) 條向聯交所承諾，倘本公司於要約結束時未能遵守第 13.32B 條的規定，彼將採取適當措施以確保本公司儘早遵守第 13.32B 條。

推薦意見

謹請閣下垂注本綜合文件所載「TC 獨立董事委員會函件」及「獨立財務顧問函件」，當中載有（其中包括）獨立財務顧問及 TC 獨立董事委員會就要約以及彼等達致推薦建議時所考慮的主要因素（尤其是要約是否公平合理及是否接納要約）提供的意見。

額外資料

謹請閣下垂注本綜合文件的「德林證券及首盛資本函件」及附錄所載的額外資料以及隨附接納表格。

閣下如對要約、本綜合文件及／或隨附接納表格之任何方面或應採取之行動有任何疑問，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。

此致

列位獨立股東 台照

承董事會命
China Changbaishan International Holdings Limited
中國長白山國際控股有限公司
代理主席及執行董事
徐映川

二零二六年九月十七日

TC 獨立董事委員會函件

CHINA CHANGBAISHAN INTERNATIONAL HOLDINGS LIMITED

中國長白山國際控股有限公司

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：989)

敬啟者：

德林證券(香港)有限公司

代表

廣澤集團(香港)有限公司提出的無條件強制性現金要約，以 收購中國長白山國際控股有限公司的全部已發行股份 (不包括要約人及其一致行動人士已擁有或 同意將予收購的股份)

茲提述要約人及本公司聯合刊發予獨立董事的日期為二零二六年九月十七日的綜合文件(「**綜合文件**」)，本函件為其中一部分。除非文義另有所指，本函件所用詞彙與本綜合文件所界定者具有相同涵義。

我們已獲董事會委任為TC獨立董事委員會成員，並在考慮獨立財務顧問之推薦建議後(該意見函件將載入本綜合文件)，就要約是否屬公平合理及應否接納要約向獨立股東提供意見。雋匯國際金融有限公司已經TC獨立董事委員會批准獲委任為獨立財務顧問，就此向閣下及我們提供意見。

我們謹請閣下垂註：(i)獨立財務顧問之意見函件，其載有顧問之推薦建議及彼等作出該推薦建議時所考慮之主要因素，函件載於本綜合文件第36至65頁；及(ii)董事會函件，載於本綜合文件第25至33頁；以及本綜合文件附錄所載之額外資料。

經計及董事會函件所載的主要理由及因素，以及獨立財務顧問的意見後，我們認為，要約就本公司及獨立股東而言屬公平合理。因此，我們建議獨立股東接納要約。

TC 獨立董事委員會函件

謹此提醒有意變現其於本集團之投資之獨立股東，倘若在公開市場出售有關股份之所得款項淨額將超出根據該等要約應收款項淨額，彼等應審慎及密切監察股份於要約期內的市價，並考慮於要約期內在公開市場出售其股份而非接納要約。無論如何，獨立股東務請注意，概無法保證股份現時之成交量及／或現時交易價格水平於要約期內或之後能夠維持。

儘管我們如此推薦，惟務請獨立股東注意，變現或持有其投資之決定乃視乎個人情況及投資目標而定。倘有疑問，獨立股東應向自身之專業顧問徵詢專業意見。

此外，務請有意接納該等要約的獨立股東細閱本綜合文件及接納表格內詳述之接納該等要約的程序。倘有任何疑問，獨立股東應向自身之專業顧問徵詢專業意見。

此致

列位獨立股東 台照

為及代表
中國長白山國際控股有限公司
TC獨立董事委員會

王美蓉女士
獨立非執行董事

曾鴻基先生
獨立非執行董事

王曉初先生
獨立非執行董事

趙善能先生
非執行董事

謹啟

二零二六年九月十七日

獨立財務顧問函件

以下為獨立財務顧問雋匯國際金融有限公司就要約致TC獨立董事委員會及獨立股東之意見函件全文，乃為載入本綜合文件而編製。

雋匯
國際

雋匯國際金融有限公司
香港上環
德輔道中272-284號
興業商業中心16樓01-02室

敬啟者：

**關於德林證券(香港)有限公司
代表
廣澤集團(香港)有限公司提出的無條件強制性現金要約，
以收購中國長白山國際控股有限公司的全部已發行股份
(不包括要約人及其一致行動人士已擁有或
同意將予收購的股份)**

緒言

我們提述我們獲委聘擔任獨立財務顧問，以就要約向TC獨立董事委員會及獨立股東提供意見，有關詳情載於要約人與 貴公司聯合刊發日期為二零二六年九月十七日致股東之綜合要約及回應文件(「綜合文件」)，而本函件構成其一部分。除文義另有所指外，本函件中所用詞彙與綜合文件所界定者具有相同涵義。

茲提述(i)要約人與 貴公司聯合刊發日期為二零二六年七月十五日之聯合公告，內容有關(其中包括)重組框架協議及要約；(ii)日期為二零二六年八月二十五日之該通函，內容有關(a)重組框架協議及其項下擬進行之交易；(b)特定授權；(c)該計劃；(d)認購事項；及(e)特別交易；(iii) 貴公司日期為二零二六年九月九日日之投票結果公告，內容有關股東特別大會；及(iv)要約人與 貴公司聯合刊發日期為二零二六年九月十一日之聯合公告，內容有關完成。

誠如聯合公告所述，要約須待建議重組之先決條件(包括但不限於股東或獨立股東(視情況而定)於股東特別大會上就該計劃、重組框架協議、認購協議及其項下擬進行之交易通過必要決議案)完成後，方可作出。於計劃生效日期，該計劃之所有先決條件已獲達成。於重組生效日期，建議重組之所有先決條件已獲達成。

獨立財務顧問函件

誠如要約人與 貴公司聯合刊發日期為二零二六年九月十一日之公告(內容有關完成)所披露，完成已於二零二六年九月十一日落實。緊隨完成後及經考慮(i)合共可獲授的2,691,468,186股計劃股份(其由計劃公司以信託形式為了廣澤集團香港及家譯的利益持有)；及(ii)一致行動人士集團已擁有的368,767,181股股份，一致行動人士集團的總持股權益將由108,767,181股股份，佔聯合公告日期已發行股份約30.20%，增加至3,060,235,367股股份，佔經擴大已發行股本約57.07%。因此，根據收購守則規則26.1，一致行動人士集團將觸發一項責任，須就所有已發行股份(一致行動人士集團已擁有或同意收購者除外)提出強制性全面收購要約。德林證券代表要約人及根據收購守則按本綜合文件所載條款作出要約。

TC獨立董事委員會由所有於要約及特別交易中並無直接或間接權益的非執行董事組成，即趙善能先生、曾鴻基先生、王曉初先生及王美蓉女士，已根據收購守則規則2.8成立，旨在(其中包括)就要約是否屬公平合理及是否接納要約向獨立股東提供意見，當中已考慮獨立財務顧問的推薦建議，其函件載入綜合文件內。

就此而言，我們(雋匯國際)已獲委任並經TC獨立董事委員會批准，以根據收購守則規則2.1就要約向TC獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

於最後實際可行日期，我們與要約人、一致行動人士集團或 貴公司的財務或其他專業顧問(包括股票經紀)並非屬同一組別。我們已就重組框架協議及其項下擬進行之交易、特定授權、認購事項及該計劃，以及特別交易(連同 貴公司日期為二零二六年八月二十五日之通函)，擔任 貴公司獨立董事委員會及獨立股東之獨立財務顧問。由於我們就此委聘收取之費用為定額，且並非取決於重組框架協議及其項下擬進行之交易、特定授權、認購事項、該計劃及特別交易之結果或成功完成，我們認為，上述委聘並無影響我們就要約擔任獨立財務顧問之獨立性。除此之外，於要約期開始前兩年內直至最後實際可行日期(包括該日)期間，我們與要約人、一致行動人士集團或 貴公司或彼等任何一方的控股股東在財務或其他方面概無任何關連，而該等關連可能會合理地導致或被視為導致產生利益衝突，或可能會合理地影響我們所提供意見的客觀性。我們與要約人、一致行動人士集團或 貴公司、彼等各自的控股股東，或與彼等一致行動或被推定為一致行動的任何人士，或任何由彼等控制的公司，概無任何關連。除就是次委任應付我們的一般專業費用外，概無存在我們向上述任何一方收取任何費用或利益的安排。因此，我們認為，根據收購守則規則2.6，我們屬獨立人士，並被視為合資格就要約提供獨立意見。

獨立財務顧問函件

我們之意見基礎

於達致我們向TC獨立董事委員會及獨立股東提供之意見及推薦建議時，我們倚賴綜合文件所載或提述的資料、意見及聲明(或由董事及貴集團管理層(「**管理層**」)以及要約人(如適用)向我們提供的其他資料)的準確性，並假設綜合文件所載或提述的所有資料、意見及聲明(或由董事、管理層及要約人的唯一董事(如適用)向我們提供的其他資料)於編製時及截至整個要約期當日在所有方面均屬真實、準確及完整，倘綜合文件或我們的意見出現任何重大變動，將根據收購守則規則9.1儘快通知股東。我們亦已假設綜合文件內所載董事及要約人(如適用)的一切看法、意見及意向陳述(或由董事、管理層及要約人(如適用)向我們提供的其他資料)乃經審慎周詳查詢後合理作出。我們並無理由懷疑任何相關資料已遭隱瞞或遺漏，亦不知悉任何事實或情況致使向我們提供或作出的資料、意見及聲明屬失實、不準確或具誤導成分。

董事共同及個別就綜合文件所載或提述的資料(或由董事及管理層向我們提供的其他資料)(有關要約人及其一致行動人士的資料除外)的準確性承擔全部責任，並經作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知，綜合文件所表達的意見及聲明(或由董事及管理層向我們提供的其他資料)(要約人的唯一董事所發表的意見及聲明除外)乃經審慎周詳考慮後達致，且綜合文件並無遺漏其他事實，以致綜合文件內任何聲明產生誤導。

要約人的唯一董事願就綜合文件所載或提述之資料(與貴集團、彼等各自的聯繫人及與彼等一致行動的人士有關之資料除外)的準確性承擔全部責任，並於作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知，於綜合文件中表達的意見及聲明(董事表達的意見除外)乃經審慎周詳考慮後達致，綜合文件內亦並無遺漏足以令綜合文件中任何陳述產生誤導的其他事實。

我們認為，我們已審閱足夠資料以使我们能達致知情意見，其中包括貴公司有關要約之公告、綜合文件、貴公司截至二零二四年、二零二五年及二零二六年三月三十一日止年度之年報(分別為「二零二三／二零二四年報」、「二零二四／二零二五年報」及「二零二五／二零二六年報」)以及股份的過往成交價及交易流通量。然而，我們並無就此行使對貴集團、要約人或彼等各自的附屬公司或聯繫人(如適用)之業務、事務或未來前景行任何獨立、詳細的核證或審核。

獨立財務顧問函件

我們並未考慮股東接納或不接納要約所產生的稅務及監管影響，原因為該等影響取決於股東的個別情況(如有)，因此，我們不會就股東因要約而可能產生的任何稅務影響或債務承擔責任。特別是，身為海外居民或因證券交易而須繳納海外稅項或香港稅項的股東，應考慮其自身的稅務狀況，如有任何疑問，應諮詢其專業顧問。

務請注意，我們作為獨立財務顧問的角色及所提供的服務，均須符合收購守則的規定。各方僅可在收購守則規定的範圍內及按其要求，依賴我們的意見，而我們的責任亦嚴格限於該等範圍。對於無權依賴我們意見的各方所作出的決定，我們概不負責。

考慮之主要因素及理由

在達致我們就要約向TC獨立董事委員會及獨立股東提出的意見及推薦建議時，我們已考慮以下主要因素及理由：

I. 貴集團之背景及財務資料

(i) 貴集團之背景

參照董事會函件，貴公司為一間投資控股公司。貴集團主要於中國從事物業發展及管理(包括規劃、設計、預算、牌照、合約招標及合約管理)、物業投資以及種植及銷售人參資產。參照二零二五／二零二六年報，截至二零二六年三月三十一日止年度，貴集團之物業投資分部於出售白山市廣澤房地產開發有限公司及白山市廣澤商業管理有限公司後視作已終止經營業務處理及呈列。其披露儘管貴集團就會計目的而言根據香港財務報告準則第5號將物業投資業務分部呈列為已終止經營業務，貴集團管理層認為物業投資分部仍為貴集團經營分部之一部分，而貴集團正積極物色可持作賺取租金收入或資本增值的潛在物業，惟須視乎任何機會的投資回報、協同效應及退出潛力而定。貴公司確認，上述有關其物業投資分部之聲明仍屬真實準確，惟於最後實際可行日期，貴集團並無訂立任何相關具法律約束力之協議。

就貴集團之人參業務而言，誠如二零二五／二零二六年報所披露，貴集團於二零二五年十二月購入超過700,000枝在吉林省集安市林下自然生長的15年人參(「林下參」)。集安市毗鄰長白山，為吉林省人參資源最豐富的地區之一。據披露，除其他事項外，由於林下參相關產品屬消費品，主要目標客群為45歲及以上且有健康養生需求且注重健康養生的人士。有關貴集團人參業務之進一步詳情，可參閱二零二五／二零二六年報。

獨立財務顧問函件

(ii) 貴集團之財務資料

下表概述 貴集團截至二零二四年、二零二五年及二零二六年三月三十一日止年度的經營業績及財務狀況：

	二零二四年 人民幣千元 (經審核)	截至三月三十一日止年度		二零二六年 人民幣千元 (經審核)
		二零二五年 (重列前) (附註1) 人民幣千元 (經審核)	二零二五年 (經重列) (附註1) 人民幣千元 (經審核)	
收益 (附註2)				
– 銷售物業	69,936	130,720	130,720	30,241
– 租金收入	13,239	13,236	–	–
– 物業管理服務收入	32,897	28,520	28,520	22,445
– 項目管理服務收入	–	13,865	13,865	–
總計	116,072	186,341	173,105	52,686
來自持續經營業務之年 內(虧損)/溢利	(193,330)	(852,906)	(712,034)	128,314
來自已終止經營業務之 年內虧損	–	–	(140,872)	(6,065)
年內(虧損)/溢利	(193,330)	(852,906)	(852,906)	122,249
		於三月三十一日		
		二零二四年 人民幣千元 (經審核)	二零二五年 人民幣千元 (經審核)	二零二六年 人民幣千元 (經審核)
資產總值		2,268,515	1,252,364	417,970
負債總值		2,039,641	1,875,665	907,463
(虧絀)/權益總額		228,874	(623,301)	(489,493)
流動(負債)/資產淨值		108,016	(942,524)	(481,510)

獨立財務顧問函件

附註：

- 1) 為完整起見及避免二零二四／二零二五年報、二零二五／二零二六年報與本函件之披露有任何混淆，現同時提供 貴集團截至二零二五年三月三十一日止年度重列前(如二零二四／二零二五年報所披露)及重列後(如二零二五／二零二六年報所披露)之財務數字。誠如二零二五／二零二六年報所述並經 貴公司確認，於出售持有 貴集團唯一投資物業之白山市物業項目後，截至二零二六年三月三十一日止年度之物業投資業務根據香港財務報告準則第5號「持作出售之非流動資產及已終止經營業務」分類為已終止經營業務，據此，物業投資業務之經營業績呈列為本年度來自已終止經營業務之虧損。根據香港財務報告準則第5號，所呈列之比較數字亦已重列，以符合截至二零二六年三月三十一日止年度的呈列方式。
- 2) 截至二零二四年、二零二五年及二零二六年三月三十一日止年度， 貴集團之人參業務概無產生任何收益。

資料來源：貴公司於聯交所網站刊發之二零二三／二零二四年報、二零二四／二零二五年報及二零二五／二零二六年報

截至二零二四年三月三十一日止年度與截至二零二五年三月三十一日止年度之財務業績比較(附註：為免與二零二四／二零二五年報之披露有任何混淆，本標題下就說明用途採用 貴集團截至二零二五年三月三十一日止年度重列前之財務數字)

貴集團之收益由截至二零二四年三月三十一日止年度約人民幣116.1百萬元增加約60.5%至截至二零二五年三月三十一日止年度約人民幣186.3百萬元，主要由於銷售物業增加約86.9%，乃由於 貴集團廣澤蘭亭第二A期物業項目於截至二零二五年三月三十一日止年度竣工並交付，而截至二零二四年三月三十一日止年度並無新落成物業項目交付。於截至二零二五年三月三十一日止年度， 貴集團之經營業績進一步惡化，並錄得純損約人民幣852.9百萬元，而截至二零二四年三月三十一日止年度之純損約為人民幣193.3百萬元，此乃主要由於以下綜合影響所致：(i)其他收入及收益由截至二零二四年三月三十一日止年度約人民幣8.9百萬元減少至截至二零二五年三月三十一日止年度約人民幣0.4百萬元，主要由於(a)匯兌收益約人民幣4.3百萬元、(b)修改可換股債券之收益約人民幣1.8百萬元(其中 貴公司表示，債券持有人為家譯，而該項修改涉及延長可換股債券之到期日)及(c)確認租賃應收款項收益約人民幣2.3百萬元於截至二零二四年三月三十一日止年度確認(誠如 貴公司所告知，關於於落成時將若干停車場單位由發展中物業及持作出售之已落成物業轉撥至租賃應收款項而確認會計收益之事宜)，而截至二零二五年三月三十一日止年度並無該等項目；(ii)融資成本由截至二零二四年三月三十一日止年度約人民幣23.1百萬元增加至截至二零二五年三月三十一日止年度約人民幣51.4百萬元，主要由於截至二零二五年三月三十一日止年度資本化至發展中物業之利息減少(因據 貴公司告知，相關物業項目落成或停工的事宜以及相關利息其後不符合 貴集團會計政策項下之資本化條件)；(iii)其他開支由截至二零二四年三月三十一日止年度約人民幣86.9百萬元增加至截至

獨立財務顧問函件

二零二五年三月三十一日止年度約人民幣692.1百萬元，主要由於有關 貴集團於吉林省白山市撫松縣的文化旅遊物業項目（「撫松物業項目」）之發展中物業撇減約人民幣637.9百萬元（而截至二零二四年三月三十一日止年度約為人民幣84.3百萬元）及與分類為持作出售之出售組別有關的資產之減值虧損約人民幣47.1百萬元（而截至二零二四年三月三十一日止年度為零）；及(iv)投資物業公允價值變動於截至二零二五年三月三十一日止年度進一步減少公允價值約人民幣170.9百萬元（而截至二零二四年三月三十一日止年度約為人民幣64.2百萬元），主要由於吉林省白山市購物中心單位之市場租金持續惡化，誠如二零二四／二零二五年報所披露。

截至二零二五年三月三十一日止年度（經重列）與截至二零二六年三月三十一日止年度之財務業績比較（附註：為免與二零二五／二零二六年報之披露有任何混淆，本標題下就說明用途採用 貴集團截至二零二五年三月三十一日止年度經重列之財務數字）

貴集團之收益由截至二零二五年三月三十一日止年度約人民幣173.1百萬元（經重列）減少約69.6%至截至二零二六年三月三十一日止年度約人民幣52.7百萬元，主要由於銷售物業減少約76.9%，乃由於截至二零二六年三月三十一日止年度並無新物業項目竣工並交付。於截至二零二六年三月三十一日止年度， 貴集團錄得純利約人民幣122.2百萬元，而截至二零二五年三月三十一日止年度之純損約為人民幣852.9百萬元（經重列），此乃主要由於以下綜合影響所致：(i)截至二零二六年三月三十一日止年度錄得毛利約人民幣3.3百萬元，而截至二零二五年三月三十一日止年度則錄得毛損約人民幣2.7百萬元（經重列）；(ii)其他收入及收益由截至二零二五年三月三十一日止年度約人民幣0.4百萬元（經重列）增加至截至二零二六年三月三十一日止年度約人民幣168.1百萬元，主要由於出售若干物業項目產生之一次性收益；及(iii)其他開支由截至二零二五年三月三十一日止年度約人民幣692.1百萬元（經重列）大幅減少至截至二零二六年三月三十一日止年度約人民幣11.0百萬元，主要由於截至二零二五年三月三十一日止年度有關撫松物業項目之發展中物業撇減及與分類為持作出售之出售組別有關的資產之減值虧損分別約人民幣637.9百萬元及人民幣47.1百萬元，而截至二零二六年三月三十一日止年度並無該等撇減及減值，誠如二零二五／二零二六年報所披露。

獨立財務顧問函件

財務狀況

於二零二五年三月三十一日，貴集團資產總值約為人民幣1,252.4百萬元，較於二零二四年三月三十一日的資產總值約人民幣2,268.5百萬元大幅減少約人民幣1,016.1百萬元。於二零二四年及二零二五年三月三十一日，貴集團負債總值分別約為人民幣2,039.6百萬元及人民幣1,875.7百萬元。貴集團的財務狀況由於二零二四年三月三十一日的權益總額約人民幣228.9百萬元惡化至於二零二五年三月三十一日的虧絀總額約人民幣623.3百萬元，原因是於二零二五年三月三十一日資產總值的減幅大幅超過同日負債總值的減幅。

參照二零二四／二零二五年報，於二零二五年三月三十一日構成貴集團資產總值的若干主要項目包括(i)投資物業約人民幣315.3百萬元，而於二零二四年三月三十一日的結餘約為人民幣486.2百萬元；於二零二五年三月三十一日投資物業結餘減少主要由於市場租金下跌導致吉林省白山市購物中心自持及租賃部分的公允價值減少；(ii)發展中物業及持作出售已落成物業約人民幣335.3百萬元；(iii)現金及現金等價物約人民幣5.1百萬元；及(iv)與出售吉林省廣澤旅遊開發有限公司及其三間附屬公司的全部股權（「撫松出售」）有關的分類為持作出售之出售組別相關資產約人民幣504.2百萬元，而於二零二四年三月三十一日的結餘為零。貴集團於二零二五年三月三十一日之總資產結餘較低，約為人民幣1,252.4百萬元，而於二零二四年三月三十一日之結餘則約為人民幣2,268.5百萬元，此減少主要由於(i)就貴集團於撫松物業項目之發展中物業於截至二零二四年九月三十日止六個月內作出約人民幣637.9百萬元之撇減；及(ii)現金及現金等價物由二零二四年三月三十一日之約人民幣53.6百萬元減少至二零二五年三月三十一日之約人民幣5.1百萬元，經貴公司告知，主要歸因於償還借貸、結清建築成本、利息、營運開支，部分被預售物業所得現金所抵銷。

於二零二五年三月三十一日，構成貴集團負債總值的若干主要項目為(i)應付貿易賬款及其他應付款項約人民幣435.9百萬元；(ii)主要／控股股東貸款約人民幣449.4百萬元，為無抵押、免息及須於一年內償還或按要求償還；(iii)銀行及其他借貸約人民幣243.1百萬元，須於一年內償還或按要求償還；及(iv)與撫松出售有關的分類為持作出售之出售組別相關負債約人民幣504.2百萬元。

獨立財務顧問函件

於二零二六年三月三十一日，貴集團資產總值約為人民幣418.0百萬元，負債總值約為人民幣907.5百萬元。貴集團於同日的負債總值仍大幅超過其資產總值。貴集團之財務狀況仍處於總虧絀狀態，於二零二六年三月三十一日錄得結餘約人民幣489.5百萬元。

參照二零二五／二零二六年報，於二零二六年三月三十一日構成貴集團總資產之若干主要項目包括(i)發展中物業(主要為廣澤九溪紅府二期)及持作出售之已落成物業(主要為廣澤九溪紅府一期之未售單位)，約為人民幣261.5百萬元；(ii)持作出售之人參資產約人民幣101.7百萬元；及(iii)現金及現金等值項目約人民幣4.2百萬元。貴集團於二零二六年三月三十一日之資產總值結餘較低，約為人民幣418.0百萬元，而於二零二五年三月三十一日之結餘則約為人民幣1,252.4百萬元，此減少主要由於(i)於二零二六年三月三十一日並無錄得投資物業結餘，而於二零二五年三月三十一日之結餘約為人民幣315.3百萬元，主要為吉林省白山市之若干購物中心單位。該等投資物業於二零二五年九月重新分類至分類為持作出售之出售組別相關資產，並於二零二六年三月完成出售時取消確認；(ii)發展中物業及持作出售之已落成物業之結餘由二零二五年三月三十一日之約人民幣335.3百萬元減少至二零二六年三月三十一日之約人民幣261.5百萬元。誠如二零二五／二零二六年報所披露，於二零二六年三月三十一日發展中物業及持作出售之已落成物業之較低結餘，主要乃由於往年落成項目(包括與白山及延吉物業項目相關者)之餘下住宅及商業單位以及車位於二零二五年九月重新分類至分類為持作出售之出售組別相關資產，並於二零二六年三月完成出售時取消確認所致；(iii)於出售撫松物業項目後，於二零二六年三月三十一日並無錄得分類為持作出售之出售組別相關資產結餘，而於二零二五年三月三十一日之結餘約為人民幣504.2百萬元，並部分被於二零二六年三月三十一日初步確認持作出售之人參資產約人民幣101.7百萬元所抵銷，此乃由於貴集團於截至二零二六年三月三十一日止年度內購買位於吉林省集安市林下生長之人參資產。

於二零二六年三月三十一日，構成貴集團負債總值之若干主要項目為(i)貿易及其他應付款項約人民幣176.7百萬元；(ii)主要股東貸款約人民幣369.7百萬元，該等貸款為無抵押、免息及須按要求償還；及(iii)銀行及其他借款約人民幣183.4百萬元。貴集團於二零二六年三月三十一日之負債總值結餘較低，約為人民幣907.5百萬元，而於二零二五年三月三十一日之結餘則約為人民幣1,875.7百萬元，此減少主要由於(i)貿易及其他應付款項由二零二五年三月三十一日之約人民幣435.9百萬元減少至二零二六年三月三十一日之約人民幣176.7百萬元；及(ii)於出售撫松物業項目後，於二零二六年三月三十一日並無錄得分類為持作出售之出售組別相關負債結餘，而於二零二五年三月三十一日之結餘約為人民幣504.2百萬元。

(iii) 貴集團物業估值及經調整負債淨額

貴集團所持物業(即廣澤九溪紅府一期及二期的未售部分，統稱「**該物業**」)於二零二六年七月三十一日(「**估值日期**」)現況下的估值，已由上海高力衡達土地房地產資產評估有限公司(「**高力**」或「**估值師**」)根據收購守則規則11.1(f)進行評估。估值報告(包括估值證書)全文載於綜合文件附錄三(「**估值報告**」)。根據估值報告，該物業於估值日期 貴集團應佔總市值為人民幣303.0百萬元(「**估值**」)。

我們已審閱估值報告，並與估值師討論達致估值所採用的方法、基準及假設。我們注意到，估值師已採用直接比較法對該物業進行估值，當中參考位於同一地區(長春市九台區)、狀況、面積及年期相若的可資比較物業的近期要價，並就屋況、配套設施、周邊環境、景觀、樓齡及裝修、物業管理等因素作出調整，而就零售可資比較物業而言，則就發展成熟的零售區、便利性、面積及臨街面作出調整。我們進一步注意到，估值師已按該物業預售部分各自的成交金額予以計入。此外，估值師已就該物業的住宅及零售部分分別選取不同組別的可資比較物業，理由為住宅及零售物業受不同市場動態、定價特徵及價值驅動因素所影響，並在直接比較法下分開分析。根據我們向估值師作出的查詢，我們注意到此估值方法為評估持作出售住宅及零售物業(與該物業相同)市值的常用方法。

我們獲提供估值師顯示對可資比較物業所應用調整的相關計算，並已向估值師查詢釐定該等調整的基準。我們了解到，該等調整反映估值師參照該物業對各可資比較物業特定特徵的評估，並已審閱及確認估值師所披露的量化調整幅度與估值報告所載對各可資比較物業應用的調整方向一致。我們亦已查詢估值師對各可資比較物業採用同等權重，並了解到此反映估值師的評估，即所選可資比較物業中並無任何一項明顯較其他項目更能代表該物業。我們認為此乃合理的加權基準。

獨立財務顧問函件

除上文所述外，我們已查詢負責估值人士的資格及經驗。我們注意到，高力的中國估價及諮詢服務部執行董事及負責人胡建明先生為皇家特許測量師學會（「RICS」）資深會員，於中國進行此規模及類型之物業進行估值方面擁有30年經驗；而高力的香港估值及諮詢服務部執行董事及署理主管曾展鵬先生為RICS及香港測量師學會會員、香港註冊專業測量師及中國註冊房地產估價師，擁有逾26年相關經驗。估值師已確認，估值乃根據香港測量師學會刊發的香港測量師學會估值準則（二零二四年版本）、RICS刊發的RICS全球估值準則，以及上市規則第5章及實務說明第12號以及收購守則規則11所載規定編製。

經我們查詢後，我們了解到估值師曾向 貴公司提供估值服務，涉及：(i) 二零二四年有關根據特定授權認購股份及申請清洗豁免的貸款資本化關連交易（ 貴公司日期為二零二四年六月二十九日之通函）；(ii) 有關出售目標公司全部股權（涉及吉林省撫松縣物業項目）的非常重大出售事項（ 貴公司日期為二零二四年十一月二十九日之通函）；(iii) 有關出售目標公司全部股權（涉及吉林省白山市及延吉市物業項目）的主要交易（ 貴公司日期為二零二五年九月十六日之通函）；(iv) 日期為二零二六年八月二十五日之通函，內容有關重組框架協議及其項下擬進行之交易、特定授權、認購事項及該計劃以及特別交易；及(v) 就編製 貴集團年度財務報表對 貴集團所持投資物業（如有）公允價值進行估值。上述估值服務均已完成。估值師已向我們確認，其與 貴公司或要約人或一致行動人士集團並無其他關係，以致估值師不屬獨立，而我們信納估值師就估值而言獨立於 貴公司、要約人及一致行動人士集團。我們亦已審閱估值師的委聘條款，並信納據此工作範圍足以讓估值師達致其價值意見。

經調整負債淨額

就收購守則規則11而言，我們已審閱股東應佔經調整未經審核綜合負債淨額，該金額由 貴公司提供，並按於二零二六年三月三十一日股東應佔經審核綜合負債淨額計算，再參照於二零二六年七月三十一日的估值作出調整。調整詳情載於下表，僅供說明用途。

獨立財務顧問函件

人民幣千元

於二零二六年三月三十一日的股東應佔經審核綜合負債淨額	(489,493)
就以下各項作出調整：	
— 估值產生的重估盈餘(附註1)	41,540
經調整股東應佔未經審核綜合負債淨額	(447,953)

港元

每股經調整股東應佔未經審核綜合負債淨額(附註2)	(1.41)
要約價	0.15
要約價較每股經調整股東應佔未經審核綜合負債淨額之溢價	1.56

附註：

1. 指(a)根據綜合文件附錄三估值報告，由估值師評定的該物業於二零二六年七月三十一日現況下市值約人民幣303.0百萬元，超出(b)其於二零二六年三月三十一日相應賬面值約人民幣261.5百萬元所產生的重估盈餘。
2. 按配發及發行認購股份及計劃股份前360,181,940股已發行股份計算。

估值所反映的該物業增值，主要由於該物業自竣工以來根據 貴集團所採納的會計政策按成本於綜合財務報表列賬，而估值則反映該物業現時公開市值。我們亦注意到，人民幣41.5百萬元重估盈餘相對 貴集團於二零二六年三月三十一日的經審核負債淨額而言幅度有限，且於計及估值後 貴集團仍將處於重大負債淨額狀況。因此，我們認為估值對 貴集團整體負債淨額狀況並無重大影響。

(iv) 貴集團的前景

於截至二零二四年、二零二五年及二零二六年三月三十一日止年度，物業銷售仍為 貴集團的主要收益來源，分別佔 貴集團收益約60.3%、70.2%（於重列相關財務數字前，或於截至二零二五年三月三十一日止年度重列相關財務數字後為約75.5%）及57.4%。誠如二零二五／二零二六年報所披露， 貴集團位於中國吉林省的物業項目相關資產分別佔 貴集團於二零二五年三月三十一日及二零二六年

獨立財務顧問函件

三月三十一日的資產總值約99%及99%。此表明 貴集團於中國的物業發展及管理業務仍為其主營業務，並繼續為 貴集團財務表現作出主要貢獻。然而，誠如 貴公司於二零二五／二零二六年報所披露， 貴集團面臨與中國物業市場相關的風險，其中可能包括政策變動、利率變動、供需失衡及整體經濟狀況。

根據中國國家統計局，顯示二零二五年中國房地產開發投資約為人民幣82,788億元，按年減少約17.2%。於二零二六年一月至七月，房地產開發投資約為人民幣43,009億元，較去年同期減少約19.2%。中國東北地區（即 貴集團主營業務及物業所在地區）的房地產投資情況更為嚴峻，於二零二六年一月至七月錄得較去年同期減少約29.7%（房地產開發投資額約為人民幣760億元）。根據路透社於二零二六年三月十三日發表題為「中國樓價料加速下跌，隨後於二零二七年企穩：路透調查(China's home prices seen falling faster before stabilising in 2027: Reuters poll)」的文章，我們注意到中國物業行業仍陷於長期下行，仍面對若干結構性挑戰，包括人口結構轉變、就業環境不明朗、住房負擔能力偏低及未售房屋庫存高企。該文章亦指出，預期二零二六年中國物業投資及銷售仍然疲弱，投資預測下跌10.3%，銷售下跌6.5%。同時，中國的物業管理行業整體亦面臨艱難局面。根據路透社於二零二六年六月三日發表題為「中國房地產低迷拖累另一行業：物業服務提供商(China's real estate funk drags down yet another sector: property service providers)」的文章指出，中國的物業服務提供商從不滿的業主收取管理費時面臨諸多困難，其收入及整體房價亦普遍受到威脅，原因為過往數十年間過度建設，許多住宅小區部分空置，且陷入困境的物業發展商拖欠未售出單位之服務費。鑒於上文所述，我們注意到中國物業市場的不利狀況預計於短期內將持續， 貴集團的主營業務仍不明朗。

誠如二零二五／二零二六年報所披露， 貴集團有意將其業務多元化至（其中包括）人參業務。 貴集團的人參業務於截至二零二六年三月三十一日止年度並無產生任何收入。我們認為實際銷售為業務前景的可靠指標，而人參業務在缺乏實際銷售收入的情況下，其前景應持謹慎態度看待。

我們注意到，二零二五／二零二六年報中的獨立核數師報告包含「有關持續經營之重大不確定因素」段落，其中 貴公司的核數師已考慮（其中包括） 貴集團於二零二六年三月三十一日的流動負債淨額及負債淨額分別約為人民幣481.5百萬元及人民幣489.5百萬元，其中人民幣183.4百萬元為其他借款，人民幣51.7百萬元為為可換股債券的負債部分，而現金及現金等價物於二零二六年三月三十一日僅約為人民幣4.2百萬元，並認為 貴集團可能需要比預期更長的時間從出售其物業變現現金及／或從外部融資取得現金以履行其貸款償還責任。 貴公司核數師表示，該等情況連同若干有關為 貴公司重組提供資金的融資協議相關事項以及 貴集團的營運資金需求，董事預期 貴集團將產生足夠現金流量以維持其經營以及 貴集團控制成本及開支的持續積極措施的現金流量預測顯示存在重大不確定因素，使 貴集團的持續經營能力嚴重成疑，而 貴集團可能無法於日常業務過程中變現其資產及負債。持續經營基準的有效性取決於 貴集團能否成功進

獨立財務顧問函件

行債務重組、來自人參業務之未來現金流入及獲得未來資金的假設。貴公司核數師作出不發表意見並表示，由於貴集團維持充足未來現金流量的能力存在不確定因素，故無法確定董事按持續經營基準編製截至二零二六年三月三十一日止年度的綜合財務報表時所作出的假設是否屬適宜之舉。進一步詳情請參閱二零二五／二零二六年報所載的獨立核數師報告。我們認為，貴公司的持續經營問題以及其核數師所作出的不發表意見，均顯示貴集團正處於財務困境之中。

鑒於貴集團嚴重依賴中國物業發展及管理業務、貴集團主營業務及物業所在地中國東北地區的市況疲弱、中國物業行業整體持續低迷，加上貴集團人參業務在缺乏實際銷售收入的情況下，其前景應持謹慎態度看待，以及如上文貴公司核數師發出的不發表意見所述，貴集團對近期的業務前景仍保持審慎並認為不明朗。

根據收購守則規則2附註3，我們謹提請獨立股東注意，貴公司核數師已就貴集團截至二零二六年三月三十一日止年度之綜合財務報表作出不發表意見。誠如二零二五／二零二六年報所載之獨立核數師報告所述，作出不發表意見乃由於（其中包括）貴公司核數師未能就編製綜合財務報表時採用持續經營假設取得充分適當之審核憑證。貴公司核數師表示，倘持續經營假設不恰當，則可能須作出調整以分別將非流動資產及負債重新分類為流動資產及負債，將資產價值撇減至其可收回金額，並就可能產生之進一步負債作出撥備。有關不發表意見基準之詳細資料，請參閱二零二五／二零二六年報內之獨立核數師報告及綜合文件附錄二之本集團財務資料內「2.財務概要」一節。

獨立財務顧問函件

II. 要約人的資料及其對 貴集團的未來意向

(i) 要約人的資料

參照德林證券及首盛資本函件，廣澤集團香港乃一間於香港註冊成立的有限公司，由吉林廣澤集團全資擁有，吉林廣澤集團則由鑫廣澤全資擁有。鑫廣澤乃一間於中國成立的有限責任公司，分別由吉林廣訊投資、吉林新泉及吉林欣順各自擁有約75.00%、10.00%及15.00%。吉林廣訊投資乃一間於中國成立的有限責任公司，由崔先生及劉曉丹透過吉林澤曉擁有約96.86%權益，並由王彥剛及李志國透過吉林天益擁有約3.14%權益。王彥剛及李志國為獨立第三方，各人均與崔先生並無任何關係。吉林新泉乃一間於中國成立的有限責任公司，分別由劉曉丹及吳紀雨擁有約98.77%及約1.23%權益。劉曉丹是崔先生的表兄弟。吳紀雨為獨立第三方，與崔先生並無任何關係。吉林欣順乃一間於中國成立的有限責任公司，分別由叢先生及孫國華擁有80%及20%權益。叢先生為執行董事，孫國華為獨立第三方。叢先生及孫國華與崔先生各自並無任何關係。

廣澤集團香港主要從事投資控股。參照德林證券及首盛資本函件，根據 貴公司可獲得的賬冊、記錄及資料，在獲准計劃申索得到裁定及／或裁決前， 貴公司結欠廣澤集團香港及家譯之申索總額為403,720,228.11港元。因此，廣澤集團香港及家譯將於完成後合共享有2,691,468,186股計劃股份，佔 貴公司於最後實際可行日期已發行股本約50.20%，並由計劃公司以信託形式為了廣澤集團香港及家譯的利益持有。根據該計劃之條款，獲准計劃申索將於完成後於實際可行情況下盡快得到裁定及／或裁決，並預計於二零二六年十一月完成。此外，廣澤集團香港已承諾透過抵銷融資協議項下結欠金額的方式認購260,000,000股認購股份，佔 貴公司於最後實際可行日期已發行股本約4.85%。

(ii) 要約人對 貴集團的未來意向

貴集團主要於中國從事物業發展及管理，包括規劃、設計、預算、牌照、合約招標及合約管理、物業投資和種植及銷售人參資產。參照德林證券及首盛資本函件，要約人無意(i)終止僱用僱員或變更董事會組成；(ii)出售或重新部署 貴集團日常業務過程中資產以外的資產；及(iii)縮減、停止或出售 貴集團任何現有業務、營運及資產。要約人亦有意於緊隨要約完成後繼續經營 貴集團現有主營

獨立財務顧問函件

業務。目前計劃於要約人不時審閱後，為參與 貴集團持續業務所需的 貴集團附屬公司現任董事將於要約完成後繼續擔任相關集團公司的董事。如上文所述，我們注意到要約人擬維持 貴集團現有之業務及管理。我們認為，該安排將使 貴集團能夠於要約完成後維持其營運之穩定。

考慮到 貴公司流動資金嚴重短缺及財務困難，要約人擬就 貴集團實施重組計劃及持續業務發展提供支持。儘管如此，要約人將詳細審閱 貴集團現有主營業務及營運以及財務狀況，以為 貴集團的長期業務發展制定業務計劃及策略，並將為 貴集團探索其他商機，包括多元化發展人參及礦泉水業務。視乎審閱結果，且倘出現合適投資或商機，要約人或會考慮 貴集團是否適合進行任何資產及／或業務收購或出售以促進其增長。儘管要約人確定有意如上所述支持 貴集團之業務發展，惟我們注意到(i)誠如本函件「貴集團之背景及財務資料－貴集團的前景」一節先前所述，中國房地產市場之不利狀況預期於短期內將持續，且 貴集團之主營業務(即物業相關業務)之前景仍屬不明朗；及(ii)截至二零二六年三月三十一日止年度， 貴集團之人參及礦泉水業務並無產生任何收入，在缺乏實際銷售收入之情況下，其業務前景應予審慎看待。因此，我們認為，無法保證要約人能否或能在何種程度上物色合適機遇，或以其他方式協助改善 貴集團日後之業務及財務狀況。

於最後實際可行日期，要約人並無發現任何投資或商機，亦無就向 貴集團注入任何資產或業務訂立任何協議、安排、諒解或磋商，亦無就有關向 貴集團注入任何資產或業務的任何商機納入考量或進行磋商。

(iii) 公眾持股量及維持 貴公司的上市地位

聯交所已表明：(a)倘於要約結束時，聯交所認為：股份買賣存在或可能存在虛假市場；或不存在或可能不存在有序市場，則其將考慮行使其酌情權暫停股份買賣；及(b)倘於要約結束時，上市發行人出現重大公眾持股量不足(定義見上市規則第13.32F條)，則：聯交所將在上市股份的股份名稱上加上一個指定標記；而倘發行人自重大公眾持股量不足開始起連續18個月未能重新遵守上市規則第13.32B條，則聯交所將取消發行人股份的上市地位。

獨立財務顧問函件

參照德林證券及首盛資本函件，要約人擬於要約結束後維持 貴公司於聯交所的上市地位。叢佩峰先生作為要約人的唯一董事，已根據上市規則第14.81(3)條向聯交所承諾，倘 貴公司於要約結束時未能符合上市規則第13.32B條的規定，彼將採取適當措施以確保 貴公司盡早符合上市規則第13.32B條。

III. 要約價

誠如德林證券及首盛資本函件所述，德林證券正代表要約人作出要約，以根據收購守則收購緊隨完成後經計劃股份及認購股份擴大的所有餘下251,414,759股股份（不包括一致行動人士集團持有的368,767,181股已發行股份及向計劃公司發行的4,742,453,691股計劃股份），條款將載於本綜合文件，基準如下：

就每股要約股份 現金0.15港元

要約價每股要約股份0.15港元相等於每股認購股份的認購價及每股計劃股份的發行價（假設獲准計劃申索合共約為711,368,054港元）。

要約人確認要約價為最終定價，將不會調高。

(i) 要約價比較

誠如德林證券及首盛資本函件所載，要約價每股要約股份0.15港元：

- (i) 較股份於最後實際可行日期在聯交所所報收市價每股股份0.55港元折讓約72.73%；
- (ii) 較股份於最後交易日在聯交所所報收市價每股股份0.72港元折讓約79.17%；
- (iii) 較股份於截至最後交易日（包括該日）止最後五個交易日在聯交所所報平均收市價每股股份0.758港元折讓約80.21%；
- (iv) 較股份於截至最後交易日（包括該日）止最後十個交易日在聯交所所報平均收市價每股股份0.785港元折讓約80.89%；

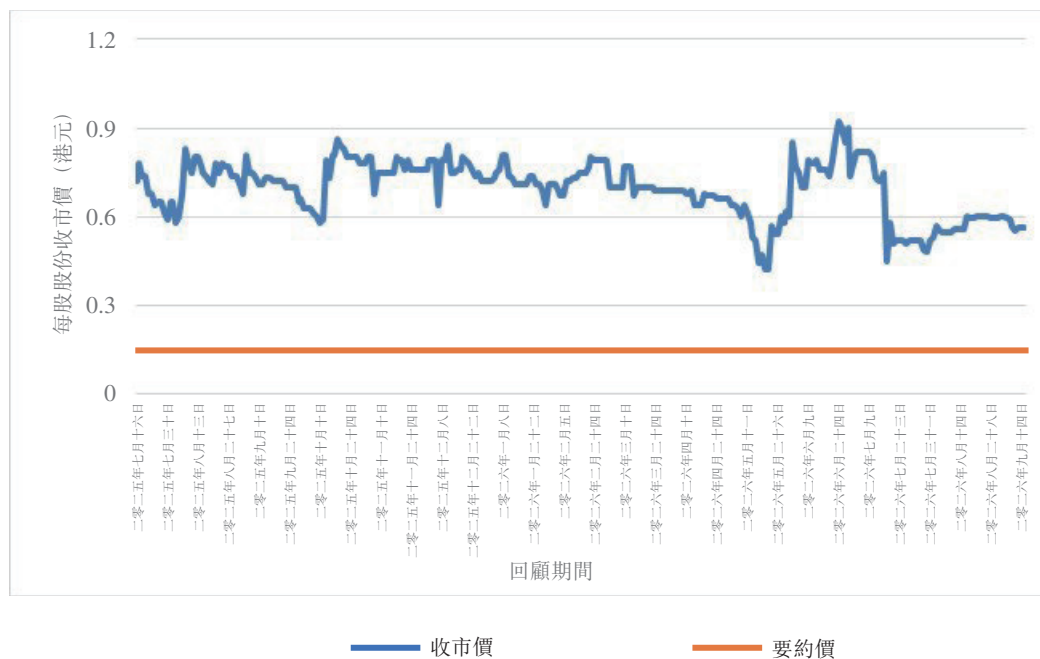
獨立財務顧問函件

- (v) 較 貴集團於二零二六年三月三十一日經審核綜合每股股份負債淨額約1.54港元溢價約1.69港元，乃根據於二零二六年三月三十一日股東應佔經審核綜合負債淨額約人民幣489.5百萬元(相當於約554.6百萬港元)及於配發及發行認購股份及計劃股份前的360,181,940股已發行股份；及
- (vi) 較 貴集團於二零二六年三月三十一日每股股份經調整未經審核綜合負債淨額約1.41港元溢價約1.56港元，乃根據於二零二六年三月三十一日股東應佔經調整未經審核綜合負債淨額約人民幣448.0百萬元(經計及估值產生的重估盈餘)(相當於約507.5百萬港元)，及於配發及發行認購股份及計劃股份前的360,181,940股已發行股份。

(ii) 股份的過往成交價

為評估要約行價的公平合理性，我們已審閱股份自二零二五年七月十六日起開始期間(為緊接聯合公告日期前十二個月期間(即二零二六年七月十五日)及直至最後實際可行日期(包括當日))**(「回顧期間」)**在聯交所所報的每日收市價。

我們認為，回顧期間(即自聯合公告日期起計前一年期間至最後實際可行日期(包括當日)止)屬合理且充分的期間，足以概述股份近期價格表現。下文載列股份於回顧期間內的收市價圖表：



資料來源：聯交所網站

獨立財務顧問函件

我們已審閱 貴公司於回顧期間的顯著公司事件，包括但不限於：

- (i) 二零二五年六月三十日， 貴公司公佈截至二零二五年三月三十一日止年度的財務業績，當中擁有人應佔純損於截至二零二五年三月三十一日止年度至少人民幣840.0百萬元，較截至二零二四年三月三十一日止年度錄得的虧損人民幣193.3百萬元大幅增加，主要由於與撫松物業項目有關的撇減及減值所致；
- (ii) 二零二五年七月四日， 貴公司建議進一步更改其英文及中文名稱，以更好地反映 貴公司未來業務計劃及發展方向；
- (iii) 二零二五年七月二十八日， 貴公司宣佈出售若干以「廣澤」商標經營的物業項目，構成上市規則項下的主要交易；
- (iv) 二零二五年九月十八日， 貴公司宣佈出售敦化市若干物業項目，構成上市規則項下的須予披露交易；
- (v) 二零二五年九月三十日，與撫松物業項目有關的出售事項已完成，構成上市規則項下的非常重大出售事項；
- (vi) 二零二五年十一月二十一日，公佈盈利警告，預期截至二零二五年九月三十日止六個月 貴公司擁有人應佔純損將大幅減少不少於90%，主要由於完成與撫松物業項目有關的出售事項所致；
- (vii) 二零二六年一月十二日，廣澤集團香港、 貴公司及家潤訂立融資協議，以促使重組的籌備和實施；
- (viii) 二零二六年二月二十四日， 貴公司接獲法院命令，於二零二六年六月初召開計劃大會，以供計劃債權人考慮建議重組；
- (ix) 二零二六年三月三十一日，與若干以「廣澤」商標經營的物業項目有關的主要出售事項已完成；
- (x) 二零二六年六月八日， 貴公司宣佈計劃大會已舉行，且該計劃已獲債權人所需法定大多數批准；

獨立財務顧問函件

- (xi) 二零二六年六月二十二日，公佈正面盈利預告，預期截至二零二六年三月三十一日止年度錄得溢利不少於約人民幣110.0百萬元，主要由於出售項目公司及購入人參資產所產生的一次性收益所致；及
- (xii) 於二零二六年七月十五日，廣澤集團香港與 貴公司訂立重組框架協議，據此， 貴公司將實施建議重組，當中涉及(其中包括)(i)認購事項；及(ii)該計劃。

據管理層告知，除上述事件外，管理層並不知悉任何可能導致回顧期間股份收市價波動趨勢的事件。

於回顧期間的初始階段(由二零二五年七月至二零二六年三月)，股份在約0.60港元至0.85港元的相對穩定區間內買賣。該期間在日期為二零二五年六月十三日的盈利警告公告及其後公佈截至二零二五年三月三十一日止年度全年業績後，即時受到下行壓力。其後，股份收市價整固並穩定於約0.75港元水平。其或顯示市場已消化 貴公司無力償債的狀況，並已計及 貴集團透過出售虧損及高負債物業項目以防止清盤程序的策略性努力，以及與建議重組可能成功完成相關的投機價值。

於二零二六年四月及五月，股份急劇下跌至低位每股股份0.42港元，其或反映市場對法院於二零二六年六月初召開計劃大會前重組不確定性的反應，儘管 貴公司在出售以「廣澤」商標經營的物業項目後已成功與其受壓房地產負債脫鉤。於二零二六年六月八日宣佈確認該計劃已獲債權人所需法定大多數批准後，股份回升，並於公佈正面盈利預告公告後，於二零二六年六月二十四日達到回顧期間最高收市價每股股份0.92港元。於二零二六年七月，股份於聯合公告刊發前穩定於約0.72港元水平，顯示市場對重組最新情況或已採取審慎態度，有待建議重組實際實施及執行。

獨立財務顧問函件

於二零二六年七月十五日刊發聯合公告後，股份經歷急劇向下修正，股份收市價由公告前水平每股股份0.72港元大幅下跌至二零二六年七月十七日的每股股份0.45港元，並於最後實際可行日期穩定在約每股股份0.55港元的水平。此反映市場即時重新定價，以與建議重組項下交易條款的大幅折讓及結構性變動一致。

於回顧期間，股份收市價介乎二零二六年五月中旬每股股份0.42港元之最低收市價至二零二六年六月下旬每股股份0.92港元之最高收市價，平均收市價約為每股股份0.69港元。要約價每股要約股份0.15港元分別較回顧期間之最高、最低及平均收市價折讓約83.70%、64.29%及78.26%。此外，要約價較最後交易日收市價0.72港元折讓約79.17%，較最後實際可行日期收市價0.55港元折讓約72.73%。儘管股份收市價於整個回顧期間一直維持於要約價之上，但於聯合公告刊發後，兩者之間的差距已收窄，而聯合公告刊發後的股價下調顯示市場已開始將建議重組條款的影響納入考量。

因此，獨立股東務請注意，上文所載聯合公告刊發後的過往收市價及市場重新定價並非股份未來表現的指標，股份的交易價格可能因應與建議重組相關的進一步發展，持續高於或低於於最後實際可行日期錄得的收市價波動。謹此提醒有意接納股份要約或以其他方式變現其於貴集團投資的獨立股東，彼等應密切留意股份於整個要約期的交易價格及流通量。

(iii) 股份的過往交易流通量

下表載列於回顧期間股份於相關月份／期間的平均每日成交量，以及股份平均每日成交量分別佔相關月份／期間結束時已發行股份總數及公眾股東持有股份的百分比：

獨立財務顧問函件

年／月	股份總成交量	交易日數	股份平均每日 成交量 (附註1)	於相關月份／ 期間結束時 估已發行股份 總數平均每日 成交量百分比 (附註2)	於相關月份／ 期間結束時 估公眾股東 持有股份平均 每日成交量 百分比 (附註3)
二零二五年					
七月					
（自七月十六日）	1,599,725	12	133,310	0.0370%	0.0530%
八月	4,820,015	21	229,525	0.0637%	0.0913%
九月	1,286,250	22	58,466	0.0162%	0.0233%
十月	3,414,800	20	170,740	0.0474%	0.0679%
十一月	414,900	20	20,745	0.0058%	0.0083%
十二月	797,298	21	37,967	0.0105%	0.0151%
二零二六年					
一月	818,380	21	38,970	0.0108%	0.0155%
二月	314,650	17	18,509	0.0051%	0.0074%
三月	522,120	22	23,733	0.0066%	0.0094%
四月	223,700	19	11,774	0.0033%	0.0047%
五月	3,176,500	19	167,184	0.0464%	0.0665%
六月	5,425,760	21	258,370	0.0717%	0.1028%
七月	4,458,850	26	171,494	0.0476%	0.0682%
八月	588,530	21	28,025	0.0078%	0.0111%
九月（直至最後實際可 行日期）	188,500	10	18,850	0.0052%	0.0075%
		最高	258,370	0.0717%	0.1028%
		最低	11,774	0.0033%	0.0047%
		平均數	92,511	0.0257%	0.0368%

資料來源：聯交所網站

獨立財務顧問函件

附註：

1. 股份平均每日成交量乃以該月份／期間的總成交量除以相關月份／期間的交易日數目計算。
2. 該計算乃以股份平均每日成交量除以月份／期間結束時已發行股份總數為基準。
3. 根據相關月份／期間結束時公眾股東持有之 251,414,759 股股份。

如上所示，於回顧期間，股份於相關月份／期間的平均每日成交量介乎二零二六年四月的低位約 11,774 股股份至二零二六年六月的高位約 258,370 股股份，佔相關月份／期間結束時已發行股份總數的百分比微不足道，介乎約 0.0033% 至約 0.0717%。此外，於整個回顧期間，股份之平均每日成交量亦僅佔公眾股東所持股份之低百分比，介乎約 0.0047% 至 0.1028% 之間，平均約為 0.0368%，進一步反映股份之交投疏落。於回顧期間 292 個交易日中有 59 個交易日並無錄得股份買賣，約佔交易日總數的 20%。

二零二六年七月十七日錄得最高每日成交量，約 2.86 百萬股股份成交，佔已發行股份總數約 0.7940%，此乃於刊發聯合公告後發生。此或代表由市場對聯合公告所載重大內幕消息的反應直接觸發的短暫、事件驅動流通量急升，在一般公開市場情況下極不可能持續。獨立股東務請注意，一旦市場消化聯合公告，股份成交量很可能將恢復至其過往較低且流通量不足的基線。

鑒於買賣流通量持續偏低，獨立股東（尤其是持股量相對較大的獨立股東）務請注意，考慮到回顧期間股份的整體過往交易量偏低，彼等可能難以於短期內以穩定價格水平在公開市場出售大量股份而不對股價施加下行壓力。因此，建議獨立股東於要約期仔細密切監察股份的買賣價格及買賣流通量，於公開市場嘗試批量出售時考慮股價的潛在下行壓力，並將要約視為變現其股份投資的一定退出選擇。

(iv) 市場可資比較公司分析

於評估要約價的公平合理性時，我們已就要約價與行業同業現行市場估值進行比較分析。此乃基於主要從事與 貴集團類似業務活動並於聯交所上市的公司（「市場可資比較公司」）的交易倍數。

我們已考慮股權分析最常採用的三項基準：市銷率（「市銷率」）、市盈率（「市盈率」）及市賬率（「市賬率」）。鑒於 貴集團於截至二零二六年三月三十一日止年度錄得負債淨額約人民幣489.5百萬元，市賬率分析並不適用。鑒於 貴集團於截至二零二四年及二零二五年三月三十一日止年度產生虧損淨額，而其截至二零二六年三月三十一日止年度之溢利約人民幣122.2百萬元主要由出售項目公司及購入人參資產之非經常性、一次性收益約人民幣168.1百萬元所致，故市盈率分析亦被視為並不適用。因此，我們已採用市銷率作為分析市場可資比較公司的主要指標。

經計及 貴公司的主營業務性質及嚴重財務困境，我們已按下列準則識別市場可資比較公司：(i) 主要於中國從事物業發展及管理，且有關業務佔最近財政年度總收益超過70%的公司；(ii) 股份於聯交所主板上市及買賣的公司；(iii) 於最後交易日市值不超過1,000百萬港元的公司；(iv) 於最近財政年度錄得與 貴公司淨負債狀況相同的公司，且被視為表現出與 貴公司財務狀況相似的不良財務狀況的公司；(v) 於最後交易日股份並無暫停買賣的公司。據此，我們已識別出符合上述準則的詳盡清單共15家市場可資比較公司，詳情載於下表：

獨立財務顧問函件

#	公司名稱 (股份代號)	主營業務	於最後交易日 之值 (附註1) (百萬港元)	最近財政年度 之總收益 (百萬港元)	物業發展及 管理產生收 益之百分比 %	市銷率 (附註2) (倍)	最近財政 年度錄得之 負債淨額 (百萬港元)
1	景業名邦集團控股有限公司 (2231)	主要於中國從事物業發展及銷售、酒店營運、物業管理 及商用物業投資。	24.69	615.03	94%	0.040	(734.96)
2	陽光100中國控股有限公司 (2608)	主要於中國從事物業及土地開發、物業投資、物業管理 及酒店營運以及輕資產營運。	25.51	1,920.15	93%	0.013	(9,548.13)
3	正榮地產集團有限公司 (6158)	主要於中國從事物業發展及物業租賃。	48.05	10,771.54	99%	0.004	(25,025.52)
4	弘陽地產集團有限公司 (1996)	主要於中國從事物業發展及管理服務、商業物業投資及 營運以及酒店營運。	66.78	4,747.46	94%	0.014	(5,010.15)
5	融信中國控股有限公司 (3301)	主要於中國從事物業發展。	89.22	7,818.34	94%	0.011	(7,419.67)
6	時代中國控股有限公司 (1233)	主要於中國從事物業發展、城市重建業務及物業租賃。	89.77	3,685.47	82%	0.024	(8,614.53)
7	建業地產股份有限公司 (832)	主要於中國從事物業發展、物業租賃及酒店營運。	130.68	12,998.66	91%	0.010	(9,420.81)
8	珠光控股集團有限公司 (1176)	主要於中國從事物業發展、物業投資、項目管理及其他 物業發展相關服務。	132.76	1,529.78	90%	0.087	(4,699.31)
9	華僑城(亞洲)控股有限公司 (3366)	主要從事綜合開發、股權投資及基金管理。	160.90	443.08	88%	0.363	(2,160.41)
10	滙景控股有限公司 (0968)	主要於中國從事物業發展及投資。	183.89	330.32	90%	0.557	(2,256.62)
11	中國奧園集團股份有限公司 (3883)	主要於中國從事物業發展及物業投資。	192.81	10,181.22	90%	0.019	(50,209.58)

獨立財務顧問函件

#	公司名稱(股份代號)	主營業務	於最後交易日 之值(附註1) (百萬港元)	最近財政年度 之總收益 (百萬港元)	物業發展及 管理產生收 益之百分比 %	市銷率 (附註2) (倍)	最近財政 年度錄得之 負債淨額 (百萬港元)
12	中駿集團控股有限公司(1966)	主要於中國從事物業發展、物業投資、物業管理、項目 管理及土地開發。	206.93	40,825.51	98%	0.005	(5,619.96)
13	力高地產集團有限公司(1622)	主要於中國從事物業發展、物業管理服務、物業投資、 項目管理服務及康養服務。	607.33	2,638.46	96%	0.230	(6,160.06)
14	遠洋集團控股有限公司(3377)	該集團主要從事住宅物業發展、投資物業發展及營運、 物業服務及全產業鏈建設服務，其業務範圍亦涵蓋養 老服務、互聯網數據中心、物流地產、房地產融資 等。該集團在中國重點經濟區擁有開發項目的領先物 業發展商之一。	607.92	16,321.18	75%	0.037	(739.91)
15	世茂集團控股有限公司(813)	該集團主要於中國從事發展及投資住宅及商用物業、物 業管理、商用物業營運及酒店營運。	687.05	31,259.55	87%	0.022	(183.59)
最高 0.557							
最低 0.004							
中位數 0.022							
平均數 0.096							

獨立財務顧問函件

#	公司名稱(股份代號)	主營業務	於最後交易日 之值(附註1) (百萬港元)	最近財政年度 之總收益 (百萬港元)	物業發展及 管理產生收 益之百分比 %	市銷率 (附註2) (倍)	最近財政 年度錄得之 負債淨額 (百萬港元)
	貴公司	貴集團主要於中國從事物業發展及管理(包括規劃、設計、預算、領牌、合約招標及合約管理、物業投資以及種植及銷售人參資產)。	54.03	57.95	100%	0.932 (附註3)	(538.45)

獨立財務顧問函件

資料來源：聯交所網站

附註：

1. 市場可資比較公司的市值乃以其各自於最後交易日在聯交所網站公佈的收市股價乘以已發行股份總數計算。
2. 就各市場可資比較公司而言，市銷率乃以其於最後交易日的市值除以其各自最近公佈截至二零二五年十二月三十一日止年度全年業績的總收益計算，並按人民幣1元兌1.1港元的匯率換算（僅供說明用途）。
3. 就 貴公司的隱含市銷率而言，乃按下列各項計算：(a) 每股要約股份的要約價0.15港元；(b) 於最後交易日的360,181,940股已發行股份；及(c) 貴集團截至二零二六年三月三十一日止年度的收益約人民幣52.686百萬元，並按人民幣1元兌1.1港元的匯率換算（僅供說明用途）。
4. 數字經四捨五入
5. 就景業名邦集團控股有限公司、陽光100中國控股有限公司、弘陽地產集團有限公司、建業地產股份有限公司及世茂集團控股有限公司各自而言，我們知悉該等公司從事酒店營運，而該業務分部與 貴公司不同。儘管如此，鑒於該等公司各自酒店營運所得收益佔其最近財政年度總收益少於10%，我們認為該等營運差異並不削弱該等市場可資比較公司的基本相關性及代表性。

如上表所示，於最後交易日，市場可資比較公司的市銷率介乎約0.004倍至約0.557倍，平均數約為0.096倍，而中位數約為0.022倍。 貴公司的隱含市銷率0.932倍高於市場可資比較公司市銷率的範圍。此表明，儘管要約價較股份近期交易價存在大幅折讓，惟相較於市場現時對可資比較之陷入困境之中國房地產開發商之估值，要約價並無低估 貴公司。

獨立財務顧問函件

根據上述分析，包括(i)聯合公告刊發後股份之市場重新定價(載於上文「股份的過往成交價」一節)；(ii)股份於回顧期間的整體過往成交量偏低(載於上文「股份的過往交易流通量」一節)；及(iii)上文所述之市場可資比較分析，我們認為要約價每股要約股份0.15港元就獨立股東而言屬公平合理。獨立股東(尤其是擁有較大股權的獨立股東)應注意，彼等可能難以於短期內以穩定價格水平在公開市場出售大量股份而不對股份價格造成下行壓力，因此，建議彼等密切監察股份於要約期的成交價及交易流通量。對於有意變現其於 貴公司的投資但感到缺乏二級市場深度的人士，要約提供若干以每股股份0.15港元的要約價清盤其全部股權的退出選擇，而不會導致交易滑落或導致市價局部暴跌。

意見及推薦建議

於達致我們的意見及推薦建議時，我們已考慮本函件上文所討論的因素及理由，尤其是以下主要考慮因素：

- (i) 誠如上文「貴集團之背景及財務資料 — 貴集團的前景」一節所討論，鑒於 貴集團嚴重依賴中國物業發展及管理業務、 貴集團主營業務及物業所在地中國東北地區的市況疲弱、中國物業行業整體持續低迷，加上 貴集團人參業務在缺乏實際銷售收入的情況下，其前景應持謹慎態度看待，以及 貴公司核數師就 貴集團截至二零二六年三月三十一日止年度之財務報表發出的不發表意見， 貴集團對近期的業務前景仍保持審慎並認為不明朗；
- (ii) 儘管於整個回顧期間股份收市價一直高於要約價，聯合公告刊發後的股價下調顯示市場已開始將建議重組條款的影響納入考量。因此，獨立股東務請注意，於聯合公告前觀察到的過往成交價水平未必能作為預測股份未來交易表現的可靠基準，其可能會根據實際實施及執行建議重組的進展情況(如上文「股份的過往成交價」一節所討論)繼續波動；
- (iii) 考慮到股份交易流通量持續偏低，特別是誠如上文「股份的過往交易流通量」一節所討論，於回顧期間內292個交易日中有59个交易日並無記錄股份買賣，獨立股東(尤其是擁有相對較大股權的獨立股東)應注意，彼等在嘗試於公開市場以穩定價格水平於短期內出售大量股份時可能會遇到重大困難，而不會對股份價格造成重大下行壓力。因此，要約為獨立股東提供若干變現其股份投資的退出選擇；

獨立財務顧問函件

- (iv) 誠如本函件「市場可資比較公司分析」一節所評估，貴公司的隱含市銷率超過市場可資比較公司的市銷率範圍，此表明儘管相對股份近期成交價有大幅折讓，要約價並無因市場目前對可資比較受壓中國物業發展商的估值而低估貴公司的價值；及
- (v) 要約價每股要約股份0.15港元較貴集團於二零二六年三月三十一日經審核每股綜合負債淨值約1.54港元大幅溢價約1.69港元。

權衡上述主要理由後，我們認為要約（包括要約價）對獨立股東而言屬公平合理，因此，我們建議TC獨立董事委員會推薦獨立股東接納要約。

有意變現其於股份部分或全部投資的獨立股東應密切監察股份於要約期的市價及流通性。倘於公開市場出售該等股份的所得款項淨額（扣除所有交易及經紀費用後）超過要約項下應收款項淨額，獨立股東應考慮於市場出售其股份，而非接納要約。

獨立股東亦須注意，(i) 概不保證股份市價將於要約期或之後維持高於要約價的水平；及(ii) 鑒於股份於回顧期間的過往成交量偏低，獨立股東未必能在公開市場上以高於要約價的價格清盤其所持股份。

決定保留部分或全部股份投資的獨立股東應密切監察貴集團的財務及營運表現，並留意由於過往交易流通量不足，彼等於要約期後嘗試出售其股份時可能遇到的困難。

謹此提醒獨立股東，彼等是否投資股份須視乎其個人情況及投資目標而定。建議獨立股東於就要約採取任何行動前仔細閱讀綜合文件。

此致

China Changbaishan International Holdings Limited

中國長白山國際控股有限公司

TC獨立董事委員會及列位獨立股東 台照

代表

雋匯國際金融有限公司

董事總經理

田珊

執行董事

許嘉嘉

二零二六年九月十七日

附註：田珊女士及許嘉嘉女士為雋匯國際金融有限公司之持牌人士及負責人員，彼等已於證監會登記，可根據證券及期貨條例從事第6類（就機構融資提供意見）受規管活動，並在機構融資行業分別擁有逾18年及15年經驗。

1. 接納要約之一般程序

- (a) 閣下如欲接納要約，應按其上印列之指示(有關指示構成要約條款之一部分)填妥及簽署隨附接納表格。
- (b) 倘有關 閣下股份之股票及／或過戶收據及／或任何其他所有權文件(及／或任何就此所需令人信納之彌償保證)乃以 閣下之名義登記，而 閣下欲就 閣下之股份(不論全部或部分)接納要約，則 閣下必須填妥並簽署接納表格，並連同有關 閣下擬接納要約涉及之股份數目之相關股票及／或過戶收據及／或任何其他所有權文件(及／或任何就此所需令人信納之彌償保證)以郵遞或以專人送交方式盡快送抵(i)香港股份登記處：卓佳證券登記有限公司(地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓)；及(ii)百慕達主要股份登記處：Appleby Global Corporate Services (Bermuda) Limited (經) Suntera Corporate Services Limited (地址為香港中環皇后大道中一百六十二號On Building十八樓)，信封請註明「**中國長白山國際控股有限公司－全面要約**」，惟無論如何須於不遲於截止日期下午四時正(或要約人在執行人員同意下根據收購守則可能釐定以及要約人及本公司可能聯合宣佈的較後時間及／或日期)送達股份登記處。
- (c) 倘有關 閣下股份之股票及／或過戶收據及／或任何其他所有權文件(及／或任何就此所需令人信納之彌償保證)乃以代名人公司名義或以 閣下自身以外之名義登記，而 閣下欲就 閣下之股份(不論全部或部分)接納要約，則 閣下必須：
 - (i) 向代名人公司或其他代名人遞交有關 閣下股份之股票及／或過戶收據及／或任何其他所有權文件(及／或任何就此所需令人信納之彌償保證)，連同授權其代表 閣下接納要約之指示並要求其將填妥並簽署之接納表格連同有關 閣下股份之相關股票及／或過戶收據及／或任何其他所有權文件(及／或任何就此所需令人信納之彌償保證)於不遲於截止日期下午四時正送交股份登記處；或
 - (ii) 安排本公司透過股份登記處將股份登記於 閣下名下，並將填妥並簽署之接納表格連同有關 閣下股份之相關股票及／或過戶收據及／或任何其他所有權文件(及／或任何就此所需令人信納之彌償保證)於不遲於截止日期下午四時正送交股份登記處；或

- (iii) 倘閣下之股份已透過中央結算系統存放於閣下之持牌證券交易商／註冊證券機構／託管銀行，則閣下應指示閣下之持牌證券交易商／註冊證券機構／託管銀行授權香港中央結算(代理人)有限公司，於香港中央結算(代理人)有限公司指定期限或之前代表閣下接納要約。為符合香港中央結算(代理人)有限公司指定之期限，閣下應向閣下之持牌證券交易商／註冊證券機構／託管銀行查詢處理閣下指示所需之時間，並按閣下之持牌證券交易商／註冊證券機構／託管銀行之要求向彼等提交閣下之指示；或
- (iv) 倘閣下之股份已存放於閣下於中央結算系統之投資者戶口持有人賬戶，則閣下應於香港中央結算(代理人)有限公司指定期限或之前透過中央結算系統「結算通」電話系統或中央結算系統互聯網系統作出閣下之指示。
- (d) 倘閣下無法即時交出及／或已遺失有關閣下股份之股票及／或過戶收據及／或其他所有權文件(及／或任何就此所需令人信納之彌償保證)(視情況而定)，而閣下欲接納有關閣下股份之要約，則閣下仍須填妥並簽署接納表格，並連同註明閣下已遺失或無法即時交出有關閣下股份之一份或多份股票及／或過戶收據及／或任何其他所有權文件(及／或任何就此所需令人信納之彌償保證)之函件送交股份登記處。倘閣下尋回或可交出該等文件，則該等文件應於隨後盡快送交股份登記處。倘閣下遺失閣下之股票及／或過戶收據及／或任何其他所有權文件，則閣下亦應致函股份登記處索取彌償保證函件，並按其指示填妥後送交股份登記處。要約人擁有絕對酌情權決定要約人是否接納股票及／或過戶收據及／或任何其他所有權文件無法提供及／或已遺失之任何股份。
- (e) 倘閣下已提交閣下任何股份之過戶文件以將其登記於閣下名下，惟尚未接獲閣下之股票，而閣下欲就閣下之股份接納要約，則閣下仍須填妥及簽署接納表格，並連同由閣下本人正式簽署之過戶收據一併送交股份登記處。此舉將構成不可撤回地授權要約人及／或德林證券及／或首盛資本及／或彼等各自之代理代表閣下向本公司或股份登記處領取有關股票。於有關股票發出時代表閣下將該等股票送交股份登記處以及授權及指示股份登記處持有該等股票(惟須受要約之條款及條件規限)，猶如其已連同接納表格一併送交股份登記處。

- (f) 接納要約須待股份登記處於不遲於截止日期下午四時正(或要約人在執行人員同意下根據收購守則可能釐定以及要約人及本公司可能聯合宣佈的較後時間及／或日期)，接獲已填妥並簽署之接納表格，以及股份登記處已記錄接獲接納表格及收購守則規則30.2註釋1規定之任何相關文件後，方被視為有效，且：
- (i) 隨附有關閣下股份之相關股票及／或過戶收據及／或其他所有權文件(及／或任何就此所需令人信納之彌償保證)，及倘該等股票及／或過戶收據及／或其他所有權文件(及／或任何就此所需令人信納之彌償保證)並非以閣下之名義登記，有關其他可確立閣下成為相關股份登記持有人的權利之文件(例如一張由登記持有人簽立之空白或以接納人為受益人已妥為加蓋印章之有關股份過戶文件)；或
 - (ii) 來自登記股東或其遺產代理人(惟最多僅代表登記持股量，且有關接納僅可涉及本(f)段其他分段並未計入之股份)；或
 - (iii) 已經獲股份登記處或聯交所核證。
- (g) 倘接納表格由登記股東以外之人士簽立，則必須出示令股份登記處信納之適當授權文件憑證(例如遺囑認證或經核證授權書副本)。
- (h) 於香港，接納要約之獨立股東應付之賣方從價印花稅按要約股份之市值或要約人就有關接納要約應付代價(以較高者為準)之0.1%稅率計算，並將從要約人就接納要約應付相關股東之款項中扣除。要約人將作出安排以代表接納要約之獨立股東支付賣方從價印花稅，並根據香港法例第117章印花稅條例繳納有關接納要約及要約股份過戶之買方從價印花稅。
- (i) 概不就接獲任何接納表格、有關閣下股份之股票及／或過戶收據及／或任何其他所有權文件(及／或任何就此所需令人信納之彌償保證)發出收據。

2. 要約結算方法

- (a) 倘一份有效接納表格及相關證書及／或過戶收據及／或其他有關相關股份之所有權文件（及／或就此所需之任何令人信納之彌償保證）已填妥且於各方面乃屬完備，且股份登記處已於要約結束前接獲上述文件，則會儘快惟無論如何不遲於股份登記處接獲令致有關接納完成、有效及符合收購守則規則30.2註釋1之要約之經填妥接納表格及所有相關所有權文件之日期後七（7）個營業日，將一張金額（約整至最近之港仙）相等於每名接納要約之獨立股東就其根據要約所交回股份之應收款項（減去賣方從價印花稅）之支票，以普通郵遞方式寄發予有關獨立股東，郵誤風險概由其自行承擔。
- (b) 根據要約向任何接納之獨立股東償付彼等有權獲得之代價將按照要約之條款悉數償付（惟支付賣方從價印花稅除外），而不論要約人可能另外有權或聲稱有權向該等接納之獨立股東提出之任何留置權、抵銷權、反申索或其他類似權利。
- (c) 如在相關支票開立日期起計六個月內支票未獲提兌，將不可兌現且再無效力，而在此情況下，支票持有人應就付款聯絡要約人。

3. 接納期及修訂

- (a) 要約於二零二六年九月十七日（即寄發本綜合文件日期）作出，並可於及自該日起直至截止日期下午四時正止可供接納。
- (b) 為使要約生效，接納表格必須根據其上印列之指示在截止日期下午四時正之前交回股份登記處，除非要約在執行人員同意後延長或修訂。
- (c) 倘要約獲延期或經修訂（邀約人及本公司將於聯交所網站上聯合刊發公佈），有關延期或修訂之公佈內將列明下一個截止日期，或列明要約將繼續可供接納直至另行通知。倘屬後者，將於要約截止前向尚未接納要約之獨立股東發出最少十四（14）日書面通知。
- (d) 倘在要約過程中，要約人修訂要約之條款，則所有獨立股東（不論彼等是否已接納要約）將有權按經修訂條款接納經修訂要約。經修訂要約將於經修訂要約文件日期後至少十四（14）日期間繼續可供接納。

- (e) 倘截止日期獲延後，本綜合文件及接納表格對截止日期之提述須（除文義另有所指外）被視為提述經延後之要約截止日期。

4. 代名人登記

為確保所有獨立股東得到公平對待，在實際可行之情況下，以代名人身份代表一名以上實益擁有人持有股份之登記獨立股東應分開處理有關實益擁有人之股權。名下投資乃登記於代名人名下之股份實益擁有人務必向其代名人提供有關其要約意願之指示。

5. 公告

- (a) 於截止日期下午六時正（或執行人員可能於特殊情況下允許之較後時間）之前，要約人須知會執行人員及聯交所有關其對要約之修訂、延期或到期之決定。要約人須在截止日期下午七時正前根據上市規則之規定於聯交所網站登載公告，列明收購守則規則 19.1 所規定之資料，（其中包括）要約是否已修訂、延期或到期。公告須列明：

- (i) 已接獲接納要約之股份總數及股份權利；
- (ii) 要約人及／或與其一致行動人士於要約期前所持有、控制或指示之股份總數及股份權利；及
- (iii) 要約人及／或與其一致行動人士於要約期收購或同意收購之股份總數及股份權利。

公告須載有要約人或與其一致行動人士已借入或借出之本公司任何有關證券（定義見收購守則規則 22 註釋 4）（任何已轉借或出售之借入股份除外）之詳情。

公告亦須列明該等數目佔本公司已發行股本之百分比及本公司投票權之百分比。

- (b) 在計算截至完成日期接納之股份總數時，僅於各方面完整、完好及達成本附錄所載接納條件，且於不遲於完成日期下午四時正（除非要約經執行人員同意後予以延長或修訂）股份登記處已收訖有效接納，方會計算在內。

- (c) 根據收購守則之規定，所有有關要約之公告將根據收購守則及上市規則（如適當）之規定作出。
- (d) 根據收購守則及上市規則之規定，任何有關要約之公佈，而執行人員及聯交所已確認對其再無進一步意見者，將刊載於聯交所網站（www.hkexnews.hk）及本公司網站（www.chinacbsintl.com）。

6. 撤銷權利

- (a) 除下文(b)分段所列情況外，要約接納文件一經獨立股東提交，將不可撤銷及撤回。
- (b) 在收購守則規則19.2載列的情況下（即倘要約人無法遵守上文「5.公佈」一段所述的有關作出要約公佈的任何規定），執行人員可要求要約接納人按執行人員可接納之條款獲授予撤銷權利，直至符合有關規定為止。

在該情況下，倘獨立股東撤回其接納，則要約人應盡快（惟無論如何於要約撤回後七（7）個營業日內）以平郵方式將連同接納表格一併送交之股票及／或過戶收據及／或其他所有權文件（及／或任何就此所需令人信納之彌償保證）寄還予相關獨立股東，郵誤風險由相關股東自行承擔。

7. 海外股東

要約人擬向全體獨立股東（包括海外股東）作出要約。由於向登記地址位於香港境外司法權區的人士提出要約可能會受相關海外司法權區法律影響，故身為香港境外司法權區市民、居民或國民的海外股東及股份實益擁有人應自行了解及遵守任何適用法律或監管規定，並在必要時就要約尋求法律意見。有意接納要約之海外股東有責任就接納要約自行全面遵守相關司法權區的法律及法規（包括但不限於取得可能需要的任何政府、外匯管制或其他同意及任何登記或備案，或遵守其他必要手續、法律及／或監管規定，以及支付該等海外股東就接納要約而於有關司法權區應付的任何發行、過戶、註銷費用或其他稅項及徵費）。

一致行動人士集團、本公司、德林證券、首盛資本、力高企業融資、獨立財務顧問、股份登記處或任何彼等各自的最終實益擁有人、董事、高級職員、代理、顧問及聯繫人以及任何其他參與要約的人士有權就該等人士可能須支付的任何稅項或徵費獲海外股東悉數彌償並免受損害。

任何海外股東接納要約將被視為構成該等海外股東對要約人作出聲明及保證，表示已遵守所有適用法律及法規，及有關海外股東根據所有適用法律及法規獲准許接收及接納要約以及其任何修訂，且該等接納將根據所有適用法律及法規應為有效並具有約束力。為免生疑問，香港結算及香港中央結算(代理人)有限公司將不會作出上述任何聲明及保證亦不會受其所限。海外股東如有疑問，應諮詢其各自的專業顧問。

8. 稅務建議

如獨立股東對接納或拒絕要約的稅務影響有任何疑問，建議彼等諮詢其專業顧問。要約人及一致行動人士集團、本公司、德林證券、首盛資本、力高企業融資、獨立財務顧問以及(視情況而定)彼等各自的最終實益擁有人、董事、高級職員、代理或聯繫人或任何其他參與要約的人士對任何人士因接納或拒絕要約而產生的任何稅務影響或責任概不負責。

9. 一般事項

- (a) 由獨立股東送交或接收或發出之所有通訊、通告、接納表格、股票、過戶收據、其他所有權文件(及／或任何就此所需令人信納之彌償保證)及償付要約項下應付代價之匯款，將由獨立股東或彼等指定之代理以平郵方式送交或接收或發出，郵誤風險概由彼等自行承擔。本公司、一致行動人士集團、德林證券、首盛資本、力高企業融資、獨立財務顧問及任何彼等各自之董事或股份登記處或其他參與要約的人士或任何彼等各自之代理概不就因此而可能產生之任何郵遞損失、傳送延誤或任何其他責任承擔任何責任。
- (b) 接納表格所載之條文構成要約條款及條件之一部分。
- (c) 如意外漏寄本綜合文件及／或接納表格或其中任何一份文件予任何獲提呈要約之人士，無論如何概不會導致要約失效。
- (d) 要約及所有接納概受香港法例監管並按照香港法例詮釋。

- (e) 正式簽立接納表格將構成授權要約人、高盛資本、力高企業融資、德林證券及／或要約人可能指示之有關人士代表接納要約之人士填妥、修訂及簽立任何文件，以及作出任何可能屬必要或合宜之其他行動，以便將該等人士已接納要約所涉及之股份歸屬予要約人或其可能指示之有關人士。
- (f) 任何人士接納要約，將被視為構成該人士向要約方、德林證券、高盛資本、力高企業融資聲明並保證要約股份已售予要約方，且不附帶任何產權負擔連同其所附帶一切權利，包括但不限於在提出要約之日（即寄發本綜合文件之日）或之後宣派、作出或派付之任何股息或其他分派涉及之所有權利。為免生疑問，香港結算及香港中央結算（代理人）有限公司均不會作出或受制於任何上述聲明及保證。
- (g) 透過任何代理人接納要約將被視為構成該名代理人向要約人作出保證，於接納表格所示之股份數目乃該名代理人為接納要約之實益擁有人持有之股份總數。
- (h) 接納要約之任何獨立股東將負責支付該等人士應付之任何其他轉讓或註銷或就相關司法權區應付之其他稅項。
- (i) 除非本綜合文件及／或接納表格另有明確說明，否則要約方及接納要約之獨立股東以外人士概不得強制執行任何根據香港法例第623章合約（第三者權利）條例因完整有效接納要約而產生之任何要約條款。
- (j) 本綜合文件及接納表格內有關要約之提述應包括其任何延長及／或修改。
- (k) 獨立股東於接納表格作出之所有接納、指示、授權及承諾應為不可撤銷，惟根據收購守則允許者除外。
- (l) 就詮釋而言，本綜合文件及接納表格之中英文本如有任何歧義，概以英文本為準。

- (m) 於作出決定時，獨立股東僅須自行核查要約人、本集團及要約條款，包括涉及之裨益及風險。本綜合文件之內容（包括本文件連同接納表格所載之任何一般意見或推薦建議）不應被詮釋為一致行動人士集團、本公司、德林證券、首盛資本、力高企業融資、獨立財務顧問及股份登記處或任何彼等各自的最終實益擁有人、董事、高級職員、代理人或聯繫人，或任何其他參與要約的人士所提供的任何法律或商業意見。獨立股東應徵詢彼等本身之專業顧問之專業意見。
- (n) 要約根據收購守則提出。

1. 本集團財務資料

本集團截至二零二四年、二零二五年及二零二六年三月三十一日止年度各年的財務資料於下列文件中披露，而有關文件已刊載於聯交所網站 (www.hkexnews.hk) 及本公司網站 (<http://www.chinacbsintl.com>)：

- 本集團於二零二四年七月二十五日刊發之截至二零二四年三月三十一日止年度之年報 (第 105 至 238 頁)：

https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2024/0725/2024072500819_c.pdf

- 本集團於二零二五年七月二十五日刊發之截至二零二五年三月三十一日止年度之年報 (第 106 至 242 頁)：

https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2025/0725/2025072500407_c.pdf

- 本集團於二零二六年七月二十九日刊發之截至二零二六年三月三十一日止年度之年報 (第 129 至 270 頁)：

https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2026/0729/2026072900623_c.pdf

2. 財務概要

以下為節錄自本集團相關年度報告之本集團截至二零二四年、二零二五年及二零二六年三月三十一日止年度之經審核綜合財務業績概要：

損益	截至三月三十一日止年度		
	二零二六年 人民幣千元 (經審核)	二零二五年 人民幣千元 (經審核) (經重列)*	二零二四年 人民幣千元 (經審核)
收益	52,686	173,105	116,072
持續經營業務之除稅前溢利／(虧損)	138,627	(782,550)	(227,713)
持續經營業務之年內溢利／(虧損)	128,314	(712,034)	(193,330)
母公司擁有人應佔之年內溢利／(虧損)	122,249	(852,906)	(193,330)
年內溢利／(虧損)之每股基本			
盈利／(虧損)	人民幣33.9仙	人民幣(236.8)仙	人民幣(53.7)仙
持續經營業務溢利／(虧損)之每股基本			
盈利／(虧損)	人民幣35.6仙	人民幣(197.7)仙	不適用**
年內溢利／(虧損)之每股攤薄			
盈利／(虧損)	人民幣33.9仙	人民幣(236.8)仙	人民幣(53.7)仙
持續經營業務溢利／(虧損)之每股攤薄			
盈利／(虧損)	人民幣35.6仙	人民幣(197.7)仙	不適用
本公司擁有人應佔之年內全面			
收入／(虧損)總額	133,808	(852,175)	(206,767)
資產及負債	於三月三十一日		
	二零二六年 人民幣千元 (經審核)	二零二五年 人民幣千元 (經審核)	二零二四年 人民幣千元 (經審核)
非流動資產	4,478	337,963	516,901
流動資產	413,492	914,401	1,751,614
非流動負債	12,461	18,740	396,043
流動負債	895,002	1,856,925	1,643,598
虧絀／權益總額	(489,493)	(623,301)	228,874

* 二零二五／二零二六年報中截至二零二五年三月三十一日止年度之本集團財務資料因出售位於中國吉林省白山市物業項目而予以重列，因其根據香港財務報告準則第5號屬終止經營業務，故其於截至二零二六年三月三十一日止年度已計入本集團之業務投資分部。

** 截至二零二四年三月三十一日止年度之每股基本及攤薄虧損因計及本公司自二零二五年一月十七日生效之股份合併事項之影響而追溯重列。

除上文所披露者外，就本集團截至二零二四年、二零二五年及二零二六年三月三十一日止年度之經審核綜合財務報表而言概無任何屬重大之收入或開支項目。

本集團的會計政策並無任何變動，以致截至二零二四年、二零二五年及二零二六年三月三十一日止各三年的綜合財務報表所載數字在重大程度上不可比較。

根據收購守則規則 11.1(f)，由於本公司綜合物業資產之賬面值超過其綜合資產總值之賬面值 50%，且要約人被視為收購守則項下之權益方，故本公司已委聘獨立專業估值師上海高力衡達土地房地產資產評估有限公司（「高力」）就本集團於二零二六年七月三十一日之物業權益進行估值並作出報告。有關本集團物業權益之估值詳情載於本綜合文件附錄三高力所編製之估值報告。

截至二零二四年、二零二五年及二零二六年三月三十一日止年度各年並無派付股息。因此，截至二零二四年、二零二五年及二零二六年三月三十一日止年度各年之每股股息並不適用。

誠如本公司截至二零二四年三月三十一日止年度之年報所披露，下列有關持續經營之重大不確定性聲明乃由本公司核數師中審眾環（香港）會計師事務所有限公司作出：

「有關持續經營之重大不確定性

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

誠如二零二四年／二零二五年報所披露，下列有關持續經營之重大不確定性聲明乃由本公司核數師富睿瑪澤會計師事務所有限公司作出：

「有關持續經營之重大不確定性

我們提請注意綜合財務報表附註2.1「持續經營基準」一節有關採納持續經營基準編製綜合財務報表，貴集團截至二零二五年三月三十一日止年度來自持續經營業務之虧損為人民幣852,900,000元，以及貴集團於該日的流動負債淨額及負債淨額分別約為人民幣942,500,000元及人民幣623,300,000元。貴集團可能需要比預期更長的時間從出售其物業變現現金及／或從外部融資取得現金以履行其貸款償還責任。該等情況連同綜合財務報表附註2.1所載之其他事項表明存在或會使貴集團持續經營能力嚴重成疑之重大不確定因素，因此，貴集團或未能於一般業務過程中變現其資產及解除其負債。經考慮於綜合財務報表附註2.1所披露貴集團採取之措施後，董事認為貴集團將有能力持續經營。因此，董事已按持續經營基準編製綜合財務報表。綜合財務報表不包括可能會導致有關措施無法實現之任何調整。我們認為在此方面已作出適當披露。我們之結論並無就此事項作出修改。」

誠如二零二五／二零二六年報所披露，以下有關不發表意見及持續經營之重大不確定性聲明乃由本公司核數師富睿瑪澤會計師事務所有限公司作出：

「不發表意見

我們並無對貴集團的綜合財務報表發表意見。由於我們的報告中「不發表意見之基礎」一節所述事項之重要性，我們未能取得足夠、適當之審核憑證，以就該等綜合財務報表發表審核意見提供基準。在所有其他方面，我們認為綜合財務報表已遵照香港《公司條例》之披露規定妥為編製。

不發表意見之基礎**有關持續經營之重大不確定因素**

如綜合財務報表附註2.1所述，於二零二六年三月三十一日，貴集團流動負債淨額及負債淨額分別為人民幣481,500,000元及人民幣489,500,000元，其中其他借貸以及可換股債券負債部分分別為人民幣183,400,000元及人民幣51,700,000元，而於二零二六年三月三十一日現金及現金等價物僅約為4,200,000元。貴集團可能需要比預期更長的時間從出售其物業變現現金及／或從外部融資取得現金以履行其貸款償還責任。該等情況連同綜合財務報表附註2.1所載的其他事項表明存在會使貴集團持續經營能力嚴重成疑之重大不確定因素，且貴集團或未能於一般業務過程中變現其資產及解除其負債。

如綜合財務報表附註2.1所述，綜合財務報表由貴公司董事按持續經營基準編製，持續經營基準的有效性取決於貴集團將成功進行債務重組、來自人參業務之未來現金流入及獲得未來資金的假設。由於貴集團維持充足未來現金流量的能力存在不確定因素，我們無法確定貴公司董事按持續經營基準編製綜合財務報表所作出的假設是否屬適宜之舉。

我們在編製綜合財務報表時未能取得有關使用持續經營假設的足夠適當審核憑證。倘持續經營假設不適用，則可能須作出調整以分別將非流動資產及負債重新分類為流動資產及負債，將資產價值撇減至其可收回金額，並就可能產生的進一步負債作出撥備。」

3. 債務聲明

於二零二六年六月三十日營業時間結束時(即本綜合文件刊發前就本債務聲明而言之最後實際可行日期)，本集團之未償還債務約為人民幣652,238,000元。本集團之債務包括以下各項：

- (a) 其他借貸約人民幣182,859,000元，包括：
 - (i) 其他貸款人民幣37,222,000元，按固定年利率5%計息，為無擔保、無抵押及須於一年內償還以及受若干交叉違約條款約束；及
 - (ii) 其他貸款人民幣145,637,000元，為不計息、無擔保、無抵押及按要求還款，已要求立即償還所有款項；
- (b) 一名主要股東貸款約人民幣378,568,000元，為無擔保、無抵押、免息及須於一年內或按要求還款；
- (c) 關聯方貸款約人民幣35,707,000元，為無擔保、無抵押、免息及須於一年內或按要求還款；
- (d) 本金為人民幣52,080,000元(60,000,000港元)的可換股債券負債部分，為無抵押及無擔保；及
- (e) 租賃負債約人民幣3,024,000元，為無抵押及無擔保。

本集團亦有未償還之或然負債，包括就物業單位買方所辦理之按揭貸款向銀行提供之擔保金額約人民幣87,621,000元。有關擔保將於以下較早時間終止：(i)向買方發出房產證；及(ii)物業買方全數支付按揭貸款。

除上述者外，並除集團內公司間負債以及一般應付貿易賬款及應付票據外，於二零二六年六月三十日營業時間結束時，本集團並無任何重大：(i)已發行及未償還、已授權或以其他方式設立但未發行之債務證券；(ii)定期貸款；(iii)本集團之借貸或屬借貸性質之債務，包括銀行透支及承兌項下負債(一般貿易票據除外)或承兌信貸或租購承諾；或(iv)按揭或押記或或然負債。

4. 重大變動

於最後實際可行日期，除建議重組外，董事確認，自二零二六年三月三十一日(即本集團最新經審核綜合財務報表之編製日期)起直至並包括最後實際可行日期止，本集團之財務或貿易狀況或前景概無其他重大不利變動。

5. 經調整經審核綜合負債淨額

經計及本綜合文件附錄三所載股東應佔物業權益市值估值所產生重估盈餘的影響，經調整股東應佔未經審核綜合負債淨額的計算載列如下：

人民幣千元

於二零二六年三月三十一日股東應佔經審核綜合負債淨額	(489,493)
就以下各項作出調整：	
本綜合文件附錄三所載估值報告對本集團於二零二六年七月三十一日的物業權益進行估值所產生的重估盈餘(附註1)	41,540
經調整股東應佔未經審核綜合負債淨額	(447,953)
每股經調整股東應佔未經審核綜合負債淨額(附註2)	(1.41)港元

附註：

1. 重估盈餘指股東應佔物業權益截至二零二六年七月三十一日的市值約人民幣303.0百萬元與其截至二零二六年三月三十一日的相應賬面淨值約人民幣261.5百萬元之間的差額。
2. 每股經調整股東應佔未經審核綜合負債淨額乃根據於二零二六年三月三十一日經調整股東應佔未經審核綜合負債淨額約人民幣448.0百萬元(相當於約507.5百萬港元)以及於配發及發行認購股份及計劃股份前360,181,940股已發行股份計算。

上海高力衡達土地房地產資產評估有限公司

中國上海市靜安區永和路 253 號



敬啟者：

關於：中國吉林省長春市九台區九台迎賓路與文體大街(延伸段)交匯處九溪紅府一期、二期未售部分(「該物業」)

指示

我們遵照中國長白山國際控股有限公司(「貴公司」，連同其附屬公司統稱「貴集團」)的指示，對 貴集團於中華人民共和國(「中國」)持有的物業進行估值，我們確認，我們已作出視察及相關查詢，並取得我們認為所需的進一步資料，以就該等物業於二零二六年七月三十一日(「估值日期」)的市值向 閣下提供我們的意見，以根據香港證券及期貨事務監察委員會頒佈的公司收購及合併守則規則 11 供載入 貴公司通函的公開文件。

根據規則 11.1(f)， 貴集團餘下的物業權益包括九溪紅府一期及二期的未售部分，此乃於二零二五年九月及二零二六年三月完成出售撫松、白山及延吉物業項目後， 貴集團於估值日期保留的唯一重大物業權益。

就公司收購及合併守則(「收購守則」)規則 11.1(f)而言，我們了解 貴公司綜合物業資產的賬面值超過其於二零二六年七月三十一日的綜合總資產的 15%。我們亦了解 貴公司的聯營公司並無持有其他物業以致須根據收購守則規則 11.1(f)刊發估值報告。

我們的估值乃以市值為基準而提供。所謂市值，我們定義為「一項資產或負債經過適當市場推廣後，由自願買方及自願賣方於公平交易中在知情、審慎及非強迫的情況下於估值日期估計可交換的金額」。

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

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

估值準則

對該物業進行估值時，我們已全面遵守香港測量師學會刊發之香港測量師學會估值準則（二零二四年版本）、香港聯合交易所有限公司頒佈之證券上市規則第5章及實務說明第12號以及證券及期貨事務監察委員會頒佈的公司收購及合併守則規則11所載之規定。

估值師的資格

該等估值由胡建明（RICS 會員編號：0837243）及曾展鵬（RICS 會員編號：1265711）編製。

胡建明為高力的中國估價及諮詢服務部執行董事及負責人。彼具備進行估值之適當資格，並在對中國此種規模及類型之物業進行估值方面擁有30年經驗。

曾展鵬為高力的香港估價及諮詢服務部執行董事及署理主管，為一名經驗豐富及合資格估值師，且於香港及中國內地進行該類型的估值方面具備逾26年經驗。彼為皇家特許測量師學會（「RICS」）及香港測量師學會會員，及香港特別行政區測量師註冊條例（第417章）項下的註冊專業測量師，亦為中國註冊房地產估價師。

我們以獨立估值師（定義見由RICS及香港測量師學會出版的RICS全球估值準則及香港測量師學會估值準則（包括國際估值準則理事會））身份行事。

估值師及高力並不知悉任何金錢方面的利益或衝突，可能合理被視為可影響對該物業價值作出公正客觀意見的能力。

估值方法

在對本集團持作出售的該物業進行估值時，我們通過直接比較法並按空置基準對該等物業進行估值，當中參考公開市場上的可資比較交易。

我們的估值乃假設業主將該物業按現狀在公開市場上出售，而並無憑藉遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何類似安排，以提高該物業的價值而獲益。此外，我們的估值亦無假設任何形式的強迫銷售。

資料來源

儘管我們已盡可能作出獨立查詢，但我們在很大程度上依賴於 貴集團及其法律顧問所提供的有關該物業業權的資料。我們亦已就估值得接納提供予我們之屬真實準確之有關資料。該等資料包括所有權、佔地及樓面面積、規劃審批或法定通知、預售許可、地役權、年期、佔用、該物業鑒定及所有其他相關事項。我們亦獲 貴公司告知，所提供資料並無遺漏或遭隱瞞任何重大因素或資料，並認為我們已獲提供足夠資料以達致知情意見。我們認為編製我們之估值時所用假設乃屬合理，且並無理由懷疑 貴公司向我們所提供對估值而言屬重大的資料的真實性及準確性。

產權文件

我們已獲提供有關該物業的產權文件的副本或摘錄，並已盡可能作出相關查詢。然而，鑒於中國土地註冊制度的性質，我們並無查閱文件正本以核實該物業的現有業權或該物業可能附帶的任何重大產權負擔或任何租約修訂。

我們依據 貴公司的法律顧問通商律師事務所（「**客戶中國法律顧問**」）作出日期為二零二六年八月二十四日有關該物業產權的法律意見。對於我們對有關資料作出的任何詮釋（在法律顧問領域內所作出的詮釋更為恰當），我們不承擔任何責任。

本函件及估值詳情所披露的所有法律文件僅供參考。我們概不會就本函件及估值詳情所載與該物業的合法業權有關的任何法律事項承擔任何責任。

假設及注意事項

我們的估值乃假設業主能夠不借助延期條款合同、售後租回、合資經營、管理協議或將可能影響該物業價值的任何類似安排於公開市場出售該物業。

我們進行估值時並無就該物業的任何押記、抵押或欠款或於進行銷售時可能產生的任何費用或稅項作出任何撥備。

我們已根據以下假設進行估值：

- 上文「資料來源」一節所載 貴公司及其法律顧問提供的有關該物業的資料屬真實正確；
- 該物業並無任何污染及環境問題或危害；
- 我們假設該物業之興建、佔用及使用已完全遵守及並無違反所有相關法律、條例及法定要求；及
- 我們假設該物業維修、管理及維護良好，適於作擬定用途，且未來將繼續按此標準管理及維護。

實地測量

我們並無進行實地測量，以驗證有關該物業的佔地面積的正確性，而是假設提供予我們的文件及平面圖中顯示的面積在所有方面均屬真實正確。所有文件及合同均僅用作參考，所有尺寸、測量值及面積均為近似值。

實地視察

該物業廠房由胡建明於二零二六年六月二十四日至二零二六年六月二十六日期間進行視察。在視察過程中，我們已視察該等物業及廠房的外部，並於可能情況下視察該等物業的內部，且並無發現任何嚴重缺陷。然而，我們並無進行任何結構測量。我們亦無查察遭覆蓋、遮蔽或不可通達的木構件或結構的其他部分，因此，儘管我們於視察過程中並未注意到任何嚴重缺陷，我們未能就該等物業的任何有關部分是否確無缺陷作出報告。我們並無測試任何設施。

我們並無就任何未來發展項目展開調查以釐定地面狀況及設施等的適用性。我們的估值乃基於該等方面令人滿意。

環境、社會及管治考慮因素

當我們的意見乃基於國際估值準則時，我們已考慮i) 我們視察該物業時(如開展)容易發現的重大環境、社會及管治因素及ii) 我們認為對我們的意見有重大影響的因素。此乃國際估值準則的要求。於我們的意見中，我們已竭力分析是否有任何重大環境、社會及管治因素影響評估價值。為免生疑問，我們為物業估值師，並不具備任何專業知識進行環境審計或就該物業相關任何實體在社會責任或企業管治方面的合規情況進行任何審計。此類評估已超出我們意見的範圍及目的。鑒於我們觀察為極其一般的性質，閣下應就該等事宜尋求具體意見。

貨幣

除另有指明外，本報告全部貨幣金額均以人民幣列示。

我們謹此證明，我們並無於所報告的該物業或價值中擁有現有或潛在權益。

稅項

就遵守收購及合併守則規則 11.3 而言及據 貴公司告知，出售該物業可能產生的潛在稅項負債包括：(i) 中國營業稅（相等於銷售收益的 5%）；(ii) 中國土地增值稅（相等於增值淨額的 30% 至 60%）；及 (iii) 中國企業所得稅（25%）。由於 貴集團無意出售或轉讓相關物業權益，有關稅項負債將不太可能於近期變現。根據我們既有慣例，在我們估值過程中，我們並無核實亦無考慮有關稅項負債。

隨函附奉估值概要及估值摘要報告。

此致

中國長白山國際控股有限公司

董事會 台照

為及代表

上海高力衡達土地房地產資產評估有限公司（「高力」）

胡建明

FRICS AICFC

執行董事

估價及諮詢服務 I 中國

RICS 註冊編號：0837243

謹啟

附註：

胡建明先生為註冊估值師，擁有 30 年的房地產行業和資產評估行業從業經驗。彼於中國內地擁有豐富的估值服務經驗。胡先生為皇家特許測量師學會資深會員。

參與估值師：

曾展鵬

BSc (Hons) MRICS MHKIS MCIREA R.P.S. (GP)

執行董事及高級董事

估價及諮詢服務 I 香港

RICS 註冊編號：1265711

附註：

曾展鵬先生為合資格產業測量師及註冊估值師，擁有超過 26 年的香港及中國內地的物業估值經驗。

二零二六年九月十七日

估值概要

貴集團持作出售之物業權益		於二零二六年 七月三十一日 現況下之市值
1	中國吉林省長春市九台區九台迎賓路與文體大街(延伸段)交匯處九溪紅府一期未售部分	人民幣 35,000,000 元
2	中國吉林省長春市九台區九台迎賓路與文體大街(延伸段)交匯處九溪紅府二期未售部分	人民幣 268,000,000 元
總計		人民幣 303,000,000 元

估值證書

物業		說明及年期	佔用詳情	於二零二六年七月三十一日現況下之市值								
1	中國吉林省長春市九台區九台迎賓路與文體大道(延伸段)交匯處九溪紅府一期未售部分	九溪紅府(「該發展項目」)為一個住宅項目，分兩期開發，建於不規則形狀的地塊上，佔地約58,669.00平方米。九溪紅府一期於二零二二年竣工。 根據獲提供的資料，該物業包括45個住宅單位及6個零售單位。 該物業為框架結構，總建築面積約5,940.60平方米，詳情如下： <table><tr><th>部分</th><th>總建築面積 (平方米)</th></tr><tr><td>住宅</td><td>4,764.28</td></tr><tr><td>零售</td><td><u>1,176.32</u></td></tr><tr><td>總計：</td><td><u><u>5,940.60</u></u></td></tr></table> 根據獲提供的房產證，該物業的土地使用權獲授兩個期限，作商業用途的期限於二零六零年七月十六日屆滿，作住宅用途的期限於二零九零年七月十六日屆滿。	部分	總建築面積 (平方米)	住宅	4,764.28	零售	<u>1,176.32</u>	總計：	<u><u>5,940.60</u></u>	於我們視察之時，該物業空置。	人民幣35,000,000元 (人民幣叁仟伍佰萬元整)
部分	總建築面積 (平方米)											
住宅	4,764.28											
零售	<u>1,176.32</u>											
總計：	<u><u>5,940.60</u></u>											

附註：

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

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

- ii) 根據下述房產證，吉林熙盛已獲授該物業的擁有權。詳情如下：

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

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

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

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

序號	證書編號	簽發日期	項目名稱	建築規模
1	建字第 220113202010019 號	二零二零年八月四月	廣澤九溪紅府（一期）	67,400.26
總計：				67,400.26

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

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

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

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

vii) 該物業的概況及市場資料概述如下：

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

- viii) 於評估該物業市值時，我們參考了附近類似物業的銷售價格。可資比較物業位於屋況、規模及年期等相若的同一地區。經篩選可資比較物業包括零售（一樓）介乎每平方米人民幣6,400元至人民幣11,300元；住宅介乎每平方米人民幣4,600元至人民幣4,800元。於估值過程中，我們已考慮位置、屋況、規模、年期等相關調整因素以釐定該物業的單位價格。該方法所指的可資比較物業概述如下：

	可資比較物業1	可資比較物業2	可資比較物業3
物業名稱	華恆南山公館	鳳凰城三期	佳隆香墅灣
詳細地址	長春市九台區 長通路58號	長春市九台區 西環路	長春市九台區 南苑大街
房型組合	住宅	住宅	住宅
交屋狀況	清水房	清水房	清水房
要價（人民幣）	4,708	4,800	4,593

可資比較物業之主要調整如下：

	可資比較物業1	可資比較物業2	可資比較物業3
屋況	向下	向下	向下
配套設施	向下	向下	向上
周邊環境	向上	向上	向上
景觀	向上	向上	向上
樓齡及樓宇裝修	向下	向下	向下
物業管理	無需調整	向下	向上
經調整單價（人民幣／平方米）	4,470	4,494	4,648
權重	33.33%	33.33%	33.33%
加權值（人民幣／平方米）	1,490	1,498	1,549
所採用加權單價（人民幣／平方米）		4,500	

可資比較物業的調整為：

- (a) 屋況：可資比較物業1至3均為要價，而要價一般高於成交價。

因此，已對可資比較物業1至3作出向下調整。

- (b) 配套設施：配套設施因素一般包括商業配套、餐飲及服務、公共服務、康樂設施、日常生活便利等。可資比較物業1至2的配套設施較佳，而可資比較物業3的配套設施較差。因此，已對可資比較物業1至2的配套設施作出向下調整，並對可資比較物業3的配套設施作出向上調整。
- (c) 周邊環境：周邊環境因素一般包括噪音、空氣質素、綠化及外在滋擾等。可資比較物業1至3的噪音較該物業多且空氣質素較差。因此，已對可資比較物業1至3的周邊環境作出向上調整。
- (d) 景觀：景觀因素一般包括座向、樓層、視線等。該物業位置較高，較可資比較物業1至3享有更佳景觀。因此，已對可資比較物業1至3的景觀作出向上調整。
- (e) 樓齡及樓宇裝修：樓齡及樓宇裝修因素一般包括樓齡、維修保養、裝修質素、風格等。根據我們的視察結果及所獲資料，可資比較物業1至3的內部狀況較該物業為佳。因此，已對可資比較物業1至3的樓齡及樓宇裝修作出向下調整。
- (f) 物業管理：物業管理因素一般包括管理水平、保安服務、清潔及衛生、公用地方維修保養等。可資比較物業1的物業管理服務與該物業相若，因此並無對可資比較物業1的物業管理作出調整。可資比較物業2的物業管理較佳，而可資比較物業3的物業管理較差。因此，已對可資比較物業2的物業管理作出向下調整，並對可資比較物業3的物業管理作出向上調整。
- (g) 就屋況因素而言，我們針對三項可資比較物業應用-3%的調整率。就配套設施因素而言，三項可資比較物業的調整範圍為-2.2%至1.7%。環境因素屬於地段因素的範疇，我們針對三項可資比較物業適用2.6%的調整率。景觀、樓齡及樓宇裝修以及物業管理均屬於物業特定因素，三項可資比較物業的整體調整範圍為-1.8%至-3.8%。

	可資比較物業1	可資比較物業2	可資比較物業3
物業名稱	新大農貿市場	百老匯名店廣場	龍鳳花園
詳細地址	長春市九台區 樂康街與民康路 交叉口	長春市九台區 新華大街228號	長春市九台區 民樂路
樓層	1	1	1
房型組合	零售	零售	零售
交屋狀況	清水房	清水房	清水房
要價(人民幣)	10,900	11,300	6,383

就可資比較物業作出的主要調整如下：

	可資比較物業1	可資比較物業2	可資比較物業3
屋況	向下	向下	向下
發展成熟的零售區	向下	向下	無需調整
樓齡及樓宇裝修	向下	向下	向下
便利性	向下	向下	無需調整
配套設施	無需調整	向下	無需調整
面積	向下	向下	向下
周邊環境	向下	向下	無需調整
臨街面	向下	向下	向下
經調整單價(人民幣/平方米)	8,500	8,670	5,392
權重	33.33%	33.33%	33.33%
加權值(人民幣/平方米)	2,833	2,890	1,797
所採用加權單價(人民幣/平方米)		7,500	

可資比較物業的調整為：

- (a) 屋況：可資比較物業1至3均為要價，而要價一般高於成交價。

因此，已對可資比較物業1至3作出向下調整。

- (b) 發展成熟的零售區：指位於(或鄰近)發展成熟/活躍零售區對物業價值的影響。可資比較物業1至2的零售環境較該物業更為成熟及完善。可資比較物業3的零售環境與該物業相若。因此，已對可資比較物業1至2發展成熟的零售區作出向下調整。

- (c) 樓齡及樓宇裝修：樓齡及樓宇裝修因素一般包括樓齡、維修保養、裝修質素、風格等。根據我們的視察結果及所獲資料，可資比較物業1至3的內部狀況較該物業為佳。因此，已對可資比較物業1至3的樓齡及樓宇裝修作出向下調整。

- (d) 便利性：指前往該位置的便利程度以及其與主要交通及配套的連接狀況對物業價值的影響。可資比較物業1至2的便利性較佳，往返公共交通及主要道路的時間較該物業為短。因此，已對可資比較物業1至2的便利性作出向下調整。

- (e) 配套設施：配套設施因素一般包括商業配套、餐飲及服務、公共服務、康樂設施、日常生活便利等。可資比較物業2的配套設施較佳。因此，已對可資比較物業2的配套設施作出向下調整。

- (f) 面積：據我們所理解，面積越大，折讓幅度越大。可資比較物業1至3的面積均小於該物業。因此，已對可資比較物業1至3的面積作出向下調整。

- (g) 周邊環境：周邊環境因素一般包括噪音、空氣質素、綠化及外在滋擾等。可資比較物業1至2的噪音較該物業少且空氣質素較差。因此，已對可資比較物業1至2的周邊環境作出向下調整。

- (h) 臨街面：就商業物業而言，較大臨街面一般意味著能見度更高、櫥窗展示空間更大及便利性更佳。根據我們的視察結果及所獲資料，可資比較物業1至3的臨街面較該物業為佳。因此，已對可資比較物業1至3的臨街面作出向下調整。

- (i) 就屋況因素而言，我們針對三項可資比較物業應用-3%的調整率。就便利性因素而言，三項可資比較物業的調整範圍為-2.5%至0%。就配套設施因素而言，三項可資比較物業的調整範圍為-1.25%至0%。就面積因素而言，我們針對三項可比物業應用-4.4%的調整率。環境因素及發展成熟的零售區屬於地段因素範疇，三項可資比較物業的整體調整範圍為-4%至0%。樓齡及樓宇裝修以及臨街面屬於建築品質因素範疇，我們針對三項可資比較物業應用-8.1%的調整率。

我們為住宅及零售部分選定的所有可資比較物業均為清水房，與該物業相同。

在物業估值實務中，由於商業物業與住宅物業的市場動態及價值驅動因素截然不同，其基準樓層的選定方式存在根本差異。就商業物業而言，地面（一樓）被普遍採用為基準樓層。就住宅物業而言，一般以中間樓層作為基準。

住宅可資比較物業獲選定用以評估該物業的住宅部分，而零售可資比較物業則獲選定用以評估該物業的零售部分。我們認為此方法屬恰當，原因為住宅及零售物業受不同的市場動態、定價特徵及價值驅動因素影響，因此在直接比較法下應分別進行分析。

- ix) 根據所提供的資料，於估值日期，該物業總建築面積為4,598.25平方米的住宅部分及該物業總建築面積為59.22平方米的零售部分已預售，總銷售額約為人民幣26,112,564元。根據 貴公司的指示，我們已於估值中計入上述銷售額（即人民幣26,112,564元）。我們認為預售價格符合市況，此項計入屬恰當。
- x) 我們獲提供有關該物業的業權狀況及主要批文及牌照的文書副本如下：

文件／批文

可用性

房產證	是
建設用地規劃許可證	是
建設工程規劃許可證	是
建設工程施工許可證	是
商品房預售許可證	是
營業執照	是

xi) 我們已獲提供客戶的中國法律顧問就該物業所編製的法律意見，其包括(其中包括)以下資料：

1. 就一期的土地使用權及物業而言，吉林熙盛已依法取得相關土地使用權及物業所有權，其權利及權益受中國法律保護。在所述土地使用權期限內，吉林熙盛有權依法佔有、使用及開發該等土地使用權及物業，並有權通過轉讓、租賃、抵押或其他合法方式處置相關土地使用權及物業。
2. 就一期相關物業(45個住宅單位及6個零售單位，總建築面積約5,940.60平方米)而言，吉林熙盛有權通過轉讓、租賃、抵押或其他合法方式予以處置。
3. 一期物業之全部及適當所有權已取得，且所有應付土地出讓金或土地使用權費用已悉數結清。

估值證書

物業		說明及年期	佔用詳情	於二零二六年七月三十一日現況下之市值								
2	中國吉林省長春市九台區九台迎賓路與文體大道(延伸段)交匯處九溪紅府二期未售部分	九溪紅府(「該發展項目」)為一個住宅項目，分兩期開發，建於不規則形狀的地塊上，佔地約58,669.00平方米。九溪紅府二期於二零二四年竣工。 根據獲提供的資料，完工後，該物業包括480個住宅單位及13個零售單位。 該物業為框架結構，總建築面積約55,331.60平方米，詳情如下： <table><tr><th>部分</th><th>總建築面積 (平方米)</th></tr><tr><td>住宅</td><td>53,622.09</td></tr><tr><td>零售</td><td>1,709.51</td></tr><tr><td>總計：</td><td>55,331.60</td></tr></table> 根據獲提供的土地使用權證，該物業的土地使用權獲授兩個期限，作商業用途的期限於二零六零年七月十六日屆滿，作住宅用途的期限於二零九零年七月十六日屆滿。	部分	總建築面積 (平方米)	住宅	53,622.09	零售	1,709.51	總計：	55,331.60	於我們視察之時，該物業空置。	人民幣268,000,000元 (人民幣貳億陸仟捌佰萬元整)
部分	總建築面積 (平方米)											
住宅	53,622.09											
零售	1,709.51											
總計：	55,331.60											

附註：

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

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

- ii) 根據下述房產證，吉林熙盛已獲授該物業的擁有權。詳情如下：

序號	證書編號	用途	地盤面積
1	吉（2023）九台區不動產權第 0009591 號	住宅	28,028.00
總計：			28,028.00

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

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

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

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

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

序號	證書編號	簽發日期	項目名稱	建築規模
1	編號 220113202305150101	二零二三年五月十五日	廣澤九溪紅府(二期)一標段(Y1、Y2、G1、G2、G3)	29,221.07
2	編號 220113202305120101	二零二三年五月十二日	廣澤九溪紅府(二期)二標段	33,603.91
總計：				62,824.98

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

序號	證書編號	項目名稱	簽發日期	總建築面積
1	九房售證(2023)第017號	廣澤九溪紅府(二期)1#	二零二三年八月十一日	4,325.86
2	九房售證(2023)第018號	廣澤九溪紅府(二期)2#	二零二三年八月十一日	11,285.44
3	九房售證(2023)第019號	廣澤九溪紅府(二期)3#	二零二三年八月十一日	5,983.00
4	九房售證(2023)第020號	廣澤九溪紅府(二期)5#	二零二三年八月十一日	3,116.75
5	九房售證(2023)第021號	廣澤九溪紅府(二期)6#	二零二三年八月十一日	10,842.12
6	九房售證(2023)第022號	廣澤九溪紅府(二期)7#	二零二三年八月十一日	2,996.76
7	九房售證(2023)第023號	廣澤九溪紅府(二期)8#	二零二三年八月十一日	4,230.04
8	九房售證(2023)第024號	廣澤九溪紅府(二期)9#	二零二三年八月十一日	10,842.12
9	九房售證(2023)第025號	廣澤九溪紅府(二期)G1#	二零二三年八月十一日	1,709.51
總計：				55,331.60

vii) 該物業的概況及市場資料概述如下：

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

- viii) 於評估該物業市值時，我們參考了附近類似物業的銷售價格。可資比較物業位於屋況、規模及年期等相若的同一地區。經篩選可資比較物業包括零售（一樓）介乎每平方米人民幣6,400元至人民幣11,300元；住宅介乎每平方米人民幣4,600元至人民幣4,800元。於估值過程中，我們已考慮位置、屋況、規模、年期等相關調整因素以釐定該物業的單位價格。該方法所指的可資比較物業概述如下：

	可資比較物業1	可資比較物業2	可資比較物業3
物業名稱	華恆南山公館	鳳凰城三期	佳隆香墅灣
詳細地址	長春市九台區 長通路58號	長春市九台區 西環路	長春市九台區 南苑大街
房型組合	住宅	住宅	住宅
交屋狀況	清水房	清水房	清水房
要價（人民幣）	4,708	4,800	4,593

就可資比較物業作出的主要調整如下：

	可資比較物業1	可資比較物業2	可資比較物業3
屋況	向下	向下	向下
配套設施	向下	向下	向上
周邊環境	向上	向上	向上
景觀	向上	向上	向上
物業管理	無需調整	向下	向上
經調整單價（人民幣／平方米）	4,610	4,664	4,789
權重	33.33%	33.33%	33.33%
加權值（人民幣／平方米）	1,537	1,555	1,596
所採用加權單價（人民幣／平方米）		4,700	

可資比較物業的調整為：

- (a) 屋況：可資比較物業1至3均為要價，而要價一般高於成交價。

因此，已對可資比較物業1至3作出向下調整。

- (b) 配套設施：配套設施因素一般包括商業配套、餐飲及服務、公共服務、康樂設施、日常生活便利等。可資比較物業1至2的配套設施較佳，而可資比較物業3的配套設施較差。因此，已對可資比較物業1至2的配套設施作出向下調整，並對可資比較物業3的配套設施作出向上調整。
- (c) 周邊環境：周邊環境因素一般包括噪音、空氣質素、綠化及外在滋擾等。可資比較物業1至3的噪音較該物業多且空氣質素較差。因此，已對可資比較物業1至3的周邊環境作出向上調整。
- (d) 景觀：景觀因素一般包括座向、樓層、視線等。該物業位置較高，較可資比較物業1至3享有更佳景觀。因此，已對可資比較物業1至3的景觀作出向上調整。
- (e) 物業管理：物業管理因素一般包括管理水平、保安服務、清潔及衛生、公用地方維修保養等。可資比較物業1的物業管理服務與該物業相若，因此並無對可資比較物業1的物業管理作出調整。可資比較物業2的物業管理較佳，而可資比較物業3的物業管理較差。因此，已對可資比較物業2的物業管理作出向下調整，並對可資比較物業3的物業管理作出向上調整。
- (f) 就屋況因素而言，我們針對三項可資比較物業應用-3%的調整率。就配套設施因素而言，三項可資比較物業的調整範圍為-2.2%至1.7%。環境因素屬於地段因素的範疇，我們針對三項可資比較物業適用2.6%的調整率。景觀及物業管理均屬於物業特定因素，三項可資比較物業的整體調整範圍為-0.25至1.3%。

	可資比較物業1	可資比較物業2	可資比較物業3
物業名稱	新大農貿市場	百老匯名店廣場	龍鳳花園
詳細地址	長春市九台區 樂康街與民康路 交叉口	長春市九台區 新華大街228號	長春市九台區 民樂路
樓層	1	1	1
房型組合	零售	零售	零售
交屋狀況	清水房	清水房	清水房
要價(人民幣)	10,900	11,300	6,383

就可資比較物業作出的主要調整如下：

	可資比較物業1	可資比較物業2	可資比較物業3
屋況	向下	向下	向下
發展成熟的零售區	向下	向下	無需調整
便利性	向下	向下	無需調整
配套設施	無需調整	向下	無需調整
面積	向下	向下	向下
周邊環境	向下	向下	無需調整
臨街面	向下	向下	向下
經調整單價(人民幣/平方米)	9,122	9,316	5,757
權重	33.33%	33.33%	33.33%
加權值(人民幣/平方米)	3,041	3,105	1,919
所採用加權單價(人民幣/平方米)		8,000	

可資比較物業的調整為：

- (a) 屋況：可資比較物業1至3均為要價，而要價一般高於成交價。

因此，已對可資比較物業1至3作出向下調整。

- (b) 發展成熟的零售區：指位於(或鄰近)發展成熟/活躍零售區對物業價值的影響。可資比較物業1至2的零售環境較該物業更為成熟及完善。可資比較物業3的零售環境與該物業相若。因此，已對可資比較物業1至2發展成熟的零售區作出向下調整。

- (c) 便利性：指前往該位置的便利程度以及其與主要交通及配套的連接狀況對物業價值的影響。可資比較物業1至2的便利性較佳，往返公共交通及主要道路的時間較該物業為短。因此，已對可資比較物業1至2的便利性作出向下調整。

- (d) 配套設施：配套設施因素一般包括商業配套、餐飲及服務、公共服務、康樂設施、日常生活便利等。可資比較物業2的配套設施較佳。因此，已對可資比較物業2的配套設施作出向下調整。

- (e) 面積：據我們所理解，面積越大，折讓幅度越大。可資比較物業1至3的面積均小於該物業。因此，已對可資比較物業1至3的面積作出向下調整。

- (f) 周邊環境：周邊環境因素一般包括噪音、空氣質素、綠化及外在滋擾等。可資比較物業1至2的噪音較該物業少且空氣質素較差。因此，已對可資比較物業1至2的周邊環境作出向下調整。

- (g) 臨街面：就商業物業而言，較大臨街面一般意味著能見度更高、櫥窗展示空間更大及便利性更佳。根據我們的視察結果及所獲資料，可資比較物業1至3的臨街面較該物業為佳。因此，已對可資比較物業1至3的臨街面作出向下調整。

- (h) 就屋況因素而言，我們針對三項可資比較物業應用 -3% 的調整率。就便利性因素而言，三項可資比較物業的調整範圍為 -2.5% 至 0%。就配套設施因素而言，三項可資比較物業的調整範圍為 -1.25% 至 0%。就面積因素而言，我們針對三項可比物業應用 -4.4% 的調整率。環境因素及發展成熟的零售區屬於地段因素範疇，三項可資比較物業的整體調整範圍為 -4% 至 0%。臨街面屬於建築品質因素範疇，我們針對三項可資比較物業應用 -2.4% 的調整率。

我們為住宅及零售部分選定的所有可資比較物業均為清水房，與該物業相同。

在物業估值實務中，由於商業物業與住宅物業的市場動態及價值驅動因素截然不同，其基準樓層的選定方式存在根本差異。就商業物業而言，地面（一樓）被普遍採用為基準樓層。就住宅物業而言，一般以中間樓層作為基準。

住宅可資比較物業獲選定用以評估該物業的住宅部分，而零售可資比較物業則獲選定用以評估該物業的零售部分。我們認為此方法屬恰當，原因為住宅及零售物業受不同的市場動態、定價特徵及價值驅動因素影響，因此在直接比較法下應分別進行分析。

- ix) 根據所提供的資料，於估值日期，該物業總建築面積為 9,796.67 平方米的住宅部分及總建築面積為 257.38 平方米的零售部分已預售，總銷售額約為人民幣 50,391,648 元。根據 貴公司的指示，我們已於估值中計入上述銷售額（即人民幣 50,391,648 元）。我們認為預售價格符合市況，此項計入屬恰當。
- x) 於二零二四年，吉林熙盛尚有若干應付予獨立第三方承包商的建設款項約人民幣 3.6 百萬元，該款項已逾期，且吉林熙盛其後亦未向該承包商結清款項。該承包商原已對吉林熙盛提起法律訴訟以解決此事，法院已下令查封吉林熙盛轄下八個住宅單位，總建築面積為 1,027.55 平方米（「**被查封物業**」）。經承包商與吉林熙盛多輪磋商後，雙方已共同協定訂立日期為二零二六年三月四日之執行和解協議（「**執行和解協議**」），並據此擬定和解方案。

根據客戶中國法律顧問就該物業編製的法律意見書，於估值日期，被查封物業仍處於查封狀態，總估值金額約為人民幣 4,800,000 元。我們已將上述金額（即人民幣 4,800,000 元）納入考量並計入本次估值中。

- xi) 我們獲提供有關該物業的業權狀況及主要批文及牌照的文書副本如下：

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

xii) 我們已獲提供客戶的中國法律顧問就該物業所編製的法律意見，其包括(其中包括)以下資料：

1. 就二期的土地使用權而言，吉林熙盛已依法取得相關土地使用權，其權利及權益受中國法律保護。在所述土地使用權期限內，吉林熙盛有權依法佔有、使用及開發該等土地使用權及物業，並有權通過轉讓、租賃、抵押或其他合法方式處置相關土地使用權。
2. 就二期而言，根據 貴公司確認，產權登記已完成，而竣工驗收手續及相關文件仍在辦理中。於二期項目依法完成竣工驗收手續及相關文件以及出具房產證後，吉林熙盛將有權依法佔有、使用及開發相關物業，並有權通過轉讓、租賃、抵押或其他合法方式處置該等物業。
3. 二期之土地使用權已取得，且所有應付土地出讓金或土地使用權費用已悉數結清。
4. 就二期相關物業(480個住宅單位及13個零售單位，總建築面積約55,331.60平方米)而言，吉林熙盛在依法完成全部竣工驗收手續、取得相關物業所有權證及解除所查封物業後，有權通過轉讓、租賃、抵押或其他合法方式處置該等物業。
5. 就相關被查封物業而言，在依法解除查封前，吉林熙盛不得擅自以轉讓、租賃、抵押或任何其他方式處置該等被查封物業。然而，在下列任何一種情況下，吉林熙盛有權通過轉讓、租賃、抵押或其他合法方式處置相關物業：
 - i) 根據執行和解協議悉數付款後，且人民法院解除相關查封；或
 - ii) 不論執行和解協議是否已獲全面履行，在取得查封申請人同意且人民法院解除相關查封後。

1. 責任聲明

本綜合文件的資料乃遵照收購守則而刊載。董事願就本綜合文件的資料(有關一致行動人士集團的資料除外)的準確性共同及個別地承擔全部責任，並確認經作出一切合理查詢後，就彼等所知，本綜合文件所表達的意見(要約人唯一董事表達的意見除外)乃經謹慎周詳考慮後達致，且本綜合文件並無遺漏其他事實，致使本綜合文件所載任何陳述產生誤導。

2. 股本

本公司於最後實際可行日期之法定及已發行股本如下：

(i) 於最後實際可行日期的股本：

法定股本	港元
<u>78,000,000,000 股 股份</u>	<u>780,000,000</u>
法定非上市有限投票權不可贖回可轉換優先股	
<u>22,696,764,705 股 股份</u>	<u>226,967,647.05</u>
已發行及繳足或撥作繳足	
<u>5,362,635,631 股 股份</u>	<u>53,626,356.31</u>

已發行股份於聯交所主板上市。本公司債務證券之權益概無上市或買賣。本公司亦未就本公司股份或貸款資本於任何其他證券交易所上市或買賣尋求或建議尋求許可。所有已發行股份彼此在所有方面均享有同等地位，尤其是在股息、投票權及資本退還方面。

於最後實際可行日期，概無本集團任何成員公司之資本受購股權所限，或有條件或無條件地同意將受購股權所限，而自本公司刊發截至二零二六年三月三十一日止年度之全年業績公告起直至最後實際可行日期，本集團任何成員公司之資本概無任何改動。

自二零二六年三月三十一日(即本公司最近期經審核財務報表之編製日期)以來及直至最後實際可行日期，除認購股份及計劃股份外，本公司並未配發及發行股份。

3. 權益披露

(a) 董事權益

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

股份及相關股份之好倉

董事姓名	身份	持有股份／ 擁有權益之 股份數目	所持股份 概約百分比
崔先生	配偶權益	42,500	0.01%
	於受控制法團之權益	260,000,000 (附註)	4.85%
叢先生	於受控制法團之權益	260,000,000 (附註)	4.85%

附註：根據認購協議，260,000,000股認購股份乃配發予廣澤集團香港。廣澤集團香港由崔先生及叢先生分別最終及實益擁有實際股權約72.60%及12.00%。

(b) 主要股東權益

於最後實際可行日期，據本公司董事或最高行政人員所知，根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部之規定，並已記錄於本公司根據證券及期貨條例第336條須備存的登記冊內的權益如下：

股份及相關股份之好倉

股東姓名／名稱	身份	持有股份／ 擁有權益之 股份數目	所持股份 概約百分比
美成	登記擁有人	18,356,035 (附註2)	0.34%
家譯	登記擁有人	89,739,018 (附註2)	1.67%

股東姓名／名稱	身份	持有股份／ 擁有權益之 股份數目	所持股份 概約百分比
TMF (Cayman) Ltd.	受託人	108,095,053 (附註 2)	2.01%
Deep Wealth Holding Limited ([「Deep Wealth」])	於受控制法團之權益	108,095,053 (附註 2)	2.01%
崔薪瞳女士 ([「崔女士」])	於受控制法團之權益	108,724,681 (附註 2)	2.02%
李強義先生 ([「李先生」])	配偶權益	108,724,681 (附註 2 及 3)	2.02%
廣澤集團香港	登記擁有人	260,000,000 (附註 4)	4.85%
計劃公司	登記擁有人	4,742,453,691 (附註 5)	88.44%

附註：

1. 百分比按於最後實際可行日期已發行投票權股份 5,362,635,631 股計算。
2. 於最後實際可行日期，該等 108,724,681 股股份包括 (i) 美成持有之 18,356,035 股股份；(ii) 家譯持有之 89,739,018 股股份；及 (iii) 崔女士持有之 629,628 股股份。美成及家譯為 Deep Wealth 全資擁有之公司。Deep Wealth 則由廣澤信託之受託人 TMF (Cayman) Ltd. 持有。廣澤信託為由崔女士 (作為委託人及保護人) 及 TMF (Cayman) Ltd. (作為受託人) 於二零一六年七月二十七日設立之全權信託。根據證券及期貨條例，崔女士被視為於美成及家譯所持本公司證券中擁有權益。就證券及期貨條例而言，該權益與美成、家譯及李先生 (崔女士之配偶) 之權益重疊。
3. 李先生為本集團之業務發展總監及若干附屬公司之董事崔女士之配偶。根據證券及期貨條例，李先生被視為透過其身為崔女士配偶而於該等證券中擁有權益，而就證券及期貨條例而言，該等權益與崔女士之權益重疊。根據證券及期貨條例，所有該等相關股份為非上市及實物交收。
4. 260,000,000 股認購股份根據本公司認購協議向廣澤集團香港配發及發行。
5. 計劃公司為計劃管理人於香港註冊成立的有限公司，為計劃管理人僅為該計劃所述目的而持有及控制之特殊目的工具。計劃股份由計劃公司以信託方式為擁有獲准計劃索償之計劃債權人之利益而持有，並將僅於釐定及／或裁定其獲准計劃索償及要約結束後分派予相關計劃債權人。根據經法院批准之該計劃條款，計劃公司不得行使計劃股份所附帶之投票權，亦無權享有計劃股份之股息 (如有)。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，據董事所知，概無其他人士（本公司董事及最高行政人員除外）於股份及相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部的規定須向本公司及聯交所披露的權益或淡倉，或直接或間接擁有本集團任何其他成員公司任何類別已發行股本10%或以上的權益（包括該等股本的購股權，而該等股本附有權利可於任何情況下在股東大會上表決），或擁有該等股本的任何購股權。

4. 董事權益

於最後實際可行日期，概無董事於被視為與本集團業務直接或間接構成競爭或可能構成競爭之任何業務（董事獲委任以董事身份代表本公司及／或本集團任何成員公司權益之業務除外）中擁有權益。

於最後實際可行日期，概無董事於本集團任何成員公司自二零二六年三月三十一日（即本公司最近期刊發之經審核綜合財務報表之編製日期）以來所收購或出售或租賃或擬收購或出售或租賃之任何資產中擁有任何直接或間接權益。

於最後實際可行日期，本集團任何成員公司概無訂立於最後實際可行日期存續而任何董事於其中擁有重大權益且對本集團業務而言屬重大之合約或安排。

5. 額外權益披露

本公司確認：

- (a) 於最後實際可行日期，概無董事於股份或有關任何股份的任何認股權證、購股權、可換股證券或衍生工具中擁有證券及期貨條例第XV部所界定的權益；
- (b) 於最後實際可行日期，概無董事持有本公司任何實益股權而賦予彼等接納或拒絕要約的權利；
- (c) 於有關期間，概無本公司附屬公司、本公司或本公司附屬公司的退休基金、或因收購守則「一致行動」釋義第(5)類被假定為與本公司一致行動或因收購守則「聯繫人」釋義第(2)類而屬於本公司聯繫人的任何人士（但不包括任何獲豁免自營貿易商及獲豁免基金經理）擁有或控制任何股份或有關股份的任何可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具或按其價值進行買賣；

- (d) 於要約期及直至最後實際可行日期，除重組框架協議、認購協議、融資協議、股份押記及其項下擬進行之交易外，概無任何人士與本公司訂立收購守則規則22註釋8所述類型的安排，或與收購守則「一致行動」釋義第(1)、(2)、(3)及(5)類被假定為與本公司一致行動的任何人士或收購守則「聯繫人」釋義第(2)、(3)或(4)類被假定為與本公司一致行動的任何人士，亦概無該人士擁有、控制或買賣任何股份或有關股份的任何其他可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具，以換取價值；
- (e) 於要約期及直至最後實際可行日期，概無股份或涉及股份之任何其他可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具，乃由與本公司有關連之基金經理(獲豁免基金經理除外)全權管理，亦概無該類人士買賣任何股份或涉及股份之任何其他可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具，以換取價值；
- (f) 於最後實際可行日期，本公司或董事概無借入或借出任何股份或涉及任何股份之任何可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具或相關證券(定義見收購守則規則22註釋4)；
- (g) 於有關期間內，除重組框架協議、認購協議、融資協議、股份押記及其項下擬進行之交易外，本公司或任何董事概無就本公司相關證券(定義見收購守則規則22註釋4)的任何股份、可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具進行任何有價交易；及
- (h) 於有關期間，本公司及董事概無擁有、控制或曾經買賣任何股份、認股權證、購股權、衍生工具及附帶轉換或認購權之要約人股份的證券。

6. 影響及有關董事之安排

於最後實際可行日期：

- (i) 不曾或將不會就要約為任何董事提供任何利益(法定補償除外)作為離職補償或其他目的；
- (ii) 概無任何董事與任何其他人士訂立有條件或視乎要約結果或於其他方面與要約有關之協議或安排；
- (iii) 除重組框架協議、認購協議、融資協議及股份押記外，要約人或一致行動人士集團成員並無訂立任何董事於其中擁有重大個人權益之重大合約；及
- (iv) (1)任何股東與(2)本公司、其附屬公司或聯營公司之間概無訂立任何諒解、安排、協議或特別交易(定義見收購守則規則25)。

7. 董事服務合約

於最後實際可行日期，概無董事與本公司或其任何附屬公司或聯營公司訂立或擬訂立任何(i)於要約期開始日期前六個月內訂立或修訂(包括連續及固定期限合約)；或(ii)通知期為12個月或以上之持續合約；或(iii)不論通知期為何，期限超過12個月之固定期限合約；或(iv)僱主不可於一年內終止而毋須支付賠償(法定賠償除外)之服務合約。

8. 重大合約

據董事作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，於緊接要約期開始前直至最後實際可行日期(包括當日)兩年內，本集團已訂立下列重大合約(並非於一般業務過程中訂立之合約)：

- (a) 與建議重組相關的重組框架協議(可不時予以修訂或補充)；
- (b) 補充重組框架協議；
- (c) 認購協議；
- (d) 融資協議；
- (e) 吉林省融裕投資有限公司(作為賣方)與長春市納百利商貿有限公司(作為買方)訂立日期為二零二五年九月十八日的有條件股權轉讓協議，內容有關按代價人民幣1元出售華音國際控股(敦化)有限公司(持有吉林省敦化市的潛在物業項目)的全部股權，其詳情載於本公司日期為二零二五年九月十八日的公告；
- (f) 吉林省融利投資有限公司、吉林省融裕投資有限公司、長春市融裕商貿有限公司及吉林省廣物業投資有限公司(作為賣方)與白山市昇達商貿有限公司(作為買方)訂立日期為二零二五年七月二十八日的有條件股權轉讓協議(連同日期為二零二五年十二月十日的延期函件)，內容有關按代價人民幣1.0元出售長春市築家房地產開發有限公司、延吉市惠澤房地產開發有限公司、白山市廣澤房地產開發有限公司及白山市廣澤商業管理有限公司(持有吉林省白山市及延吉市的物業項目)

的全部股權，其詳情分別載於本公司日期為二零二五年七月二十八日、二零二五年八月二十七日、二零二五年十二月十二日及二零二六年三月三十一日的公告以及日期為二零二五年九月十六日的通函；及

- (g) 創興國際資本有限公司與長春市融裕商貿有限公司(作為賣方)及長春市納百利商貿有限公司(作為買方)訂立日期為二零二四年十月二十五日的股權轉讓協議(連同日期分別為二零二五年三月二十八日及二零二五年六月三十日的延期函件)，內容有關按代價人民幣1.0元出售吉林省廣澤旅遊開發有限公司(持有吉林省撫松縣的物業項目)的全部股權，其詳情分別載於本公司日期為二零二四年十月二十五日、二零二五年三月二十八日及二零二五年六月三十日的公告以及本公司日期為二零二四年十一月二十九日的通函。

9. 重大訴訟

於最後實際可行日期，本公司或本集團任何其他成員公司概無涉及任何重大訴訟、仲裁或索償，董事亦不知悉本集團任何成員公司任何尚未了結或面臨威脅之重大訴訟、仲裁或索償。

10. 資格及同意書

以下為載有或提述於本綜合文件的函件、意見或建議的專家名稱及資格：

名稱	資格
上海高力衡達土地房地產資產評估有限公司	獨立物業估值師
雋匯國際金融有限公司	可進行證券及期貨條例項下第6類(就機構融資提供意見)受規管活動之持牌法團

每名專家已就刊發本綜合文件發出同意書，同意以本綜合文件分別所載之形式及內容轉載其函件、報告及／或引述其名稱，且迄今並未撤回同意書。

於最後實際可行日期，該等專家概無於本集團任何成員公司直接或間接擁有任何股權，亦無任何權利(不論可否依法執行)認購或提名他人認購本集團任何成員公司之證券。

於最後實際可行日期，該等專家概無於本集團任何成員公司自二零二六年三月三十一日（即本集團最近期刊發經審核賬目之編製日期）以來，所收購或出售或向其租賃，或本集團任何成員公司擬收購或出售或向其租賃之任何資產中擁有任何直接或間接權益。

11. 其他事項

- (i) 本公司之註冊辦事處位於Richmond House, 12 Par-la-Ville Road, Hamilton HM 08, Bermuda，而本公司之香港主要營業地點位於香港灣仔港灣道26號華潤大廈13樓1304室。
- (ii) 於最後實際可行日期，本公司之公司秘書為伍文傑先生。彼在國際專業會計師事務所服務十五年，擁有豐富核數及會計工作經驗，並為香港會計師公會資深會員。
- (iii) 本公司之香港股份過戶登記分處為卓佳證券登記有限公司，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓。
- (iv) 本公司之百慕達主要股份過戶登記處為Appleby Global Corporate Services (Bermuda) Limited (經) Suntera Corporate Services Limited，地址為香港中環皇后大道中一百六十二號On Building十八樓。
- (v) 獨立財務顧問為雋匯國際金融有限公司，其註冊辦事處位於香港上環德輔道中272-284號興業商業中心16樓01-02室。

12. 展示文件

以下文件之文本可自本綜合文件日期起直至截至日期或要約失效或撤回當日（以較早者為準）（包括該日）止於(i)本公司網站(<http://www.chinacbsintl.com/html/index.php>)及(ii)證監會網站(www.sfc.hk)參閱：

- (i) 本公司之組織章程大綱及本公司之公司細則；
- (ii) 二零二四／二零二五年報及二零二五／二零二六年報；
- (iii) 本綜合文件附錄三所載「估值報告」；
- (iv) 本綜合文件所載「董事會函件」；
- (v) 本綜合文件所載「TC獨立董事委員會函件」；

- (vi) 本綜合文件所載「獨立財務顧問函件」；
- (vii) 本附錄「10.資格及同意書」一段所述書面同意書；
- (viii) 本附錄「8.重大合約」一段所述重大合約；
- (ix) 本綜合文件及隨附接納表格。

1. 責任聲明

要約人的唯一董事願就本綜合文件的資料(有關本集團的資料除外)的準確性承擔全部責任，並確認經作出一切合理查詢後，就彼等所知，本綜合文件所表達的意見(董事表達的意見除外)乃經謹慎周詳考慮後達致，且本綜合文件並無遺漏其他事實，致使本綜合文件所載任何陳述產生誤導。

2. 於要約人公司的權益披露

於最後實際可行日期，一致行動人士集團持有368,767,181股股份，佔經擴大已發行股本6.88%。

姓名／名稱	權益身份／名稱	於最後實際可行日期	
		普通股／ 相關股份數目	股權百分比 (%)
廣澤集團香港	登記擁有人	260,000,000	4.85
崔女士	登記擁有人	629,628	0.01
柴女士	登記擁有人	42,500	0.00
家譯	登記擁有人	89,739,018	1.67
美成	登記擁有人	18,356,035	0.34

除上文所述者外，一致行動人士集團概無於任何股份、認股權證、購股權、衍生工具或附帶認購權轉換為股份之其他證券中擁有任何其他權益。

於最後實際可行日期，除一致行動人士集團持有的368,767,181股股份((佔本公司已發行股本約6.88%)及其享有的2,691,468,186股計劃股份(佔本公司已發行股本約50.20%)，該等股份合共佔本公司已發行股本約57.07%)外，一致行動人士集團概無持有、擁有、控制或指示任何本公司投票權、股份權利、可換股證券、認股權證、購股權或本公司任何其他相關證券(定義見收購守則規則22註釋4)。

3. 本公司額外權益披露及買賣

要約人確認，於最後實際可行日期：

- (a) 除本附錄五「2. 於要約人公司的權益披露」一段所載的股份外，要約人、其董事、其最終實益擁有人及一致行動人士集團概無持有、擁有或控制或指示股份、可換股證券、本公司購股權或有關該等證券的任何衍生工具的任何投票權或權利；

- (b) 除重組框架協議、融資協議、認購協議及其項下擬進行之交易外，概無收購守則規則22註釋8所述有關本公司及要約人各自相關證券(定義見收購守則規則22註釋4)且可能對要約構成重大影響的安排(不論透過購股權、彌償保證或其他形式)；
- (c) 除重組框架協議、融資協議、認購協議及其項下擬進行之交易外，要約人概無訂立與可能會或可能不會援引或尋求援引要約一項先決條件或條件的情況有關的協議或安排；
- (d) 除不可撤銷承諾外，概無一致行動人士集團成員收到任何不可撤銷承諾以接納或拒絕要約；
- (e) 要約人及／或彼等任何一方的一致行動人士概無借入或借出本公司任何有關證券(定義見收購守則規則22註釋4)；
- (f) 除重組框架協議、融資協議、認購協議及其項下擬進行之交易外，概無要約人及／或彼等任何一方的一致行動人士作為一方而本公司作為另一方訂立任何諒解、安排或協議；
- (g) 除根據要約人、本公司與家潤訂立之融資協議將本金額為39,000,000港元之貸款與認購股份之認購價進行抵銷外，要約人或一致行動人士集團成員概無就認購認購股份向本公司、家潤或其任何一致行動人士以任何形式支付、給予或抵銷(或將予支付、給予或抵銷)之其他代價、補償或利益；
- (h) 概無其他協議、安排或諒解以使根據要約或要約股份收購的任何證券將轉讓、抵押或質押予任何其他人士；
- (i) 除重組框架協議、融資協議、認購協議及其項下擬進行之交易外，要約人或其一致行動人士(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)之間概無訂立與要約有關或取決於要約的協議、安排或諒解(包括任何補償安排)；
- (j) 概無向或將向任何董事提供任何利益(適用法律規定的法定補償除外)作為離職補償或與要約有關的其他補償；

- (k) 除要約人訂立之認購協議外，於有關期間，要約人及／或一致行動人士集團成員概無買賣或擁有任何股份、購股權、衍生工具、認股權證或可轉換為股份的其他證券或有關本公司證券的其他衍生工具，以換取價值；及
- (l) 除重組框架協議、認購協議及融資協議外，要約人與一致行動人士集團成員（作為一方）與任何股東（作為另一方）之間概無訂立任何諒解、安排、協議或特別交易（定義見收購守則規則25）。

4. 資格及同意書

以下為提供載於本綜合文件之意見或建議之專家資格：

名稱	資格
德林證券	根據證券及期貨條例可進行第1類（證券交易）、第4類（就證券提供意見）及第6類（就機構融資提供意見）受規管活動的持牌法團，為及代表要約人提出要約的代理，並為要約人有關要約的其中一名聯席財務顧問
首盛資本	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）受規管活動的持牌法團，為要約人有關要約的聯席財務顧問之一
雋匯國際	根據證券及期貨條例可從事第6類（就機構融資提供意見）受規管活動的持牌法團，為本公司委任之獨立財務顧問，以就要約是否屬公平合理以及是否接納要約向TC獨立董事委員會及獨立股東提供意見，其意見函件將載入本綜合文件內

上述專家各自已就刊發本綜合文件發出同意書，同意以本綜合文件所載形式及內容載入其函件、意見及／或引述其名稱，且迄今並無撤回其同意書。

5. 市價

下表顯示股份於以下時段於聯交所報價之收市價：(a)緊接最後交易日前六個月期間各歷月交易進行之最後日期；(b)最後交易日；及(c)最後實際可行日期：

日期	每股收市價 港元
二零二六年一月三十日	0.71
二零二六年二月二十七日	0.79
二零二六年三月三十一日	0.69
二零二六年四月三十日	0.66
二零二六年五月二十九日	0.62
二零二六年六月三十日	0.74
二零二六年七月十五日(最後交易日)	0.72
二零二六年七月三十一日	0.52
二零二六年八月三十一日	0.595
二零二六年九月十四日(最後實際可行日期)	0.55

於有關期間，股份於聯交所錄得之最低及最高收市價分別為於二零二六年五月十九日及二十日的0.420港元以及於二零二六年六月二十四日的0.920港元。

6. 其他事項

- (a) 要約人為一間於香港註冊成立的有限公司，由吉林廣澤集團全資擁有。
- (b) 一致行動人士集團成員為要約人及其一致行動人士(包括崔先生、柴女士、崔女士、吉林廣澤集團、鑫廣澤、吉林廣訊投資、吉林新泉、吉林欣順、吉林澤曉、家譯及美成)。
- (c) 要約人的註冊辦公室位於香港灣仔港灣道26號華潤大廈13樓1304室的辦公室。
- (d) 要約人的通訊地址位於香港灣仔港灣道26號華潤大廈13樓1304室。
- (e) 德林證券的主要營業地址位於香港中環威靈頓街92號德林大廈21樓。
- (f) 首盛資本的主要營業地址位於香港中環干諾道中68號華懋廣場二期15樓B室。
- (g) 本綜合文件及隨附的接納表格之中英文版本如有歧異，概以英文版本為準。

7. 展示文件

以下文件之文本自本綜合文件日期起直至截至日期(包括該日)止於(i)證監會網站(www.sfc.hk)及(ii)本公司網站(<http://www.chinacbsintl.com/html/index.php>)發佈：

- (a) 要約人的組織章程大綱及章程細則；
- (b) 德林證券及首盛資本函件，其全文載於本綜合文件；
- (c) 本附錄「4. 資格及同意書」一段所述書面同意書；
- (d) 重組框架協議；及
- (e) 補充重組框架協議。