

閣下如對本通函的任何內容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。

閣下如已售出或轉讓所有名下的大发地产集团有限公司股份，應立即將本通函、代表委任表格及回條送交買方或承讓人，或經手買賣或轉讓的持牌證券交易商或註冊證券機構或其他代理商，以便轉交買方或承讓人。

香港交易及結算所有限公司以及香港聯合交易所有限公司對本通函的內容概不負責，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通函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。



DaFa Properties Group Limited
大发地产集团有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)
(股份代號：6111)

主要交易
出售上海凱暘置業有限公司100% 股權

本封面所用詞彙與本通函內所界定者涵義相同。

董事會函件載於本通函第4至第11頁。

出售事項已根據上市規則第14.44條取得股東書面批准以取代舉行本公司股東大會。本通函乃寄發予股東僅作參考之用。

2020年11月25日

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件	4
附錄一 — 本集團的財務資料	I-1
附錄二 — 估值報告	II-1
附錄三 — 一般資料	III-1

釋 義

於本通函內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「董事會」	指	董事會
「減資」	指	本公司就目標公司建議減資人民幣249,150,000元作出的申請
「本公司」	指	大发地产集团有限公司，一家根據開曼群島法律註冊成立的獲豁免有限公司，其股份於聯交所主板上市（股份代號：6111）
「關連人士」	指	具有上市規則賦予的涵義
「控股股東」	指	具有上市規則賦予的涵義，就本公司而言，指葛和凱先生、葛一暘先生、葛和鳴先生、金林蔭女士、Splendid Sun Limited、Sound Limited、Shade (BVI) Limited、Glorious Villa Limited及He Hong Limited
「一致行動契據」	指	最終控股股東所訂立日期為2018年4月16日的一致行動契據，詳見本公司日期為2018年9月28日的招股章程
「董事」	指	本公司董事
「出售事項」	指	上海凱暘實業及垠壹香港根據股權轉讓協議向上海邁亮出售目標公司100%股權
「股權轉讓協議」	指	上海凱暘實業（本公司的間接全資子公司）、垠壹香港（本公司的間接全資子公司）與上海邁亮就出售事項訂立日期為2020年10月27日的股權轉讓協議
「建築面積」	指	建築面積
「本集團」	指	本公司及其子公司

釋 義

「香港」	指	中國香港特別行政區
「最後可行日期」	指	2020年11月20日，即本通函付印前確定其所載若干資料的最後可行日期
「上市規則」	指	香港聯合交易所有限公司證券上市規則
「標準守則」	指	上市規則附錄十所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則
「中國」	指	中華人民共和國
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例
「上海凱暘實業」	指	上海凱暘實業發展有限公司，一家於中國成立的有限責任公司，為本公司的間接全資子公司
「上海邁亮」	指	上海邁亮實業發展有限公司，一家於中國成立的有限責任公司
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.001港元的普通股
「股東」	指	股份持有人
「平方米」	指	平方米
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「目標公司」	指	上海凱暘置業有限公司，一家於中國成立的有限責任公司，為本公司的間接全資子公司，由上海凱暘實業及垠壹香港分別持有38.43%及61.57%

釋 義

「目標股權」	指	目標公司100%股權，其中38.43%由上海凱賜實業持有及61.57%由垠壹香港持有
「最終控股股東」	指	葛和凱先生、金林蔭女士、葛和鳴先生及葛一暘先生的統稱
「垠壹香港」	指	垠壹香港有限公司，一家於香港註冊成立的有限責任公司，為本公司的間接全資子公司
「%」	指	百分比



DaFa Properties Group Limited
大发地产集团有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：6111)

執行董事：

葛一暘先生 (主席)
廖魯江先生 (首席執行官)
池淨勇先生
楊永武先生

獨立非執行董事：

顧炯先生
孫冰先生
霍浩然先生

註冊辦事處：

Walkers Corporate Limited的辦事處
Cayman Corporate Centre
27 Hospital Road
George Town
Grand Cayman KY1-9008
Cayman Islands

中國總部及主要營業地點：

中國
上海市
閔行區
申虹路
1188弄2號

香港主要營業地點：

香港
中環
夏慤道12號
美國銀行中心
28樓2805-06室

敬啟者：

主要交易
出售上海凱暘置業有限公司100%股權

I. 緒言

茲提述日期為2020年10月27日的公告，內容有關出售事項。

董事會函件

誠如本公司日期為2020年10月27日的公告所披露，上海凱暘實業（本公司的間接全資子公司）、垠壹香港（本公司的間接全資子公司）與上海邁亮訂立股權轉讓協議，據此，上海凱暘實業及垠壹香港已同意出售，而上海邁亮已同意購買目標公司100%股權，總對價為人民幣24,631,629.43元，可根據減資進行調整。

本通函旨在向閣下提供（其中包括）(i)有關股權轉讓協議及其項下擬進行交易的進一步詳情；及(ii)上市規則要求的其他資料。

II. 股權轉讓協議

股權轉讓協議的主要條款如下：

日期： 2020年10月27日

訂約方： (a) 上海凱暘實業（作為賣方）；

(b) 垠壹香港（作為賣方）；及

(c) 上海邁亮（作為買方）。

標的事項

根據股權轉讓協議的條款及條件，上海凱暘實業及垠壹香港各自已同意出售目標公司的38.43%及61.57%股權，對價分別為人民幣9,465,935.19元及人民幣15,165,694.24元，而上海邁亮已同意購買上海凱暘實業及垠壹香港各自持有的該等股權。

於最後可行日期，上海凱暘實業及垠壹香港分別直接持有目標公司的38.43%及61.57%股權。

對價

上海邁亮就收購目標股權應付的總對價為人民幣24,631,629.43元（可根據減資進行調整）。

董事會函件

根據股權轉讓協議的條款及條件，倘目標公司的減資人民幣249,150,000元未能於2020年11月13日或之前完成，目標股權的對價須由人民幣24,631,629.43元增至人民幣273,781,629.43元並一筆過支付。

根據中國的相關一般慣例，目標公司股權的對價應根據其淨資產值或公允價值確定，對價應於緊接完成股權轉讓的相關工商登記前結清。根據減資，目標公司的註冊資本將減少人民幣249,150,000元至人民幣10,000,000元（該金額為根據中國房地產企業的一般慣例從物業開發業務公司註冊資本的最低水平），目標公司應付其現有股東（即上海凱暘實業及垠壹香港）款項須增加相同數額。因此，淨資產值及對價將減少相同數額。因此，為潛在地減少股權的應付對價（因而使上海邁亮在不影響完成工商登記時間的前提下，在支付人民幣249,150,000元方面有更大的靈活性），訂約方經公平磋商後，建議減資應於2020年11月13日前進行。

於最後可行日期，減資尚未完成，且本公司將不會進行該項減資。因此，出售事項的最終總對價為人民幣273,781,629.43元。因此，應向上海凱暘實業及垠壹香港各自支付的對價須分別為人民幣105,214,280.19元及人民幣168,567,349.24元。

目標股權的最終總對價（倘減資未能於2020年11月13日前完成則為人民幣273,781,629.43元）乃經上海凱暘實業、垠壹香港及上海邁亮公平磋商，並主要計及(i)目標公司於2020年9月30日的未經審核淨資產值人民幣267,060,047.73元；(ii)（本通函附錄二物業估值報告所載）目標公司物業於2020年9月30日的估值（其釐定持作銷售物業的估計增值為約人民幣4,758,000元）；及(iii)本公司將就出售事項產生的可能交易成本約人民幣2,000,000元（包括法律費用及其他專業費用）。

經考慮上述因素，董事會認為目標股權的對價屬公平合理。

付款條款

於最後可行日期，上海凱暘實業為垠壹香港的間接全資子公司。根據股權轉讓協議的條款，垠壹香港確認，垠壹香港的應收對價人民幣168,567,349.24元將由上海凱暘實業代為收取。

目標股權的總對價人民幣273,781,629.43元須由上海邁亮於2020年11月30日前一次性支付予上海凱暘實業。

完成

股權轉讓協議簽訂後5日內，訂約方須簽訂股權轉讓協議項下擬進行之股權轉讓登記所需的所有文件，並協助目標公司就有關股權轉讓向中國相關工商行政管理當局登記備案。

股權轉讓協議將於以下日期完成：(i)上海凱暘實業及垠壹香港已將目標股權轉讓予上海邁亮之日；及(ii)已完成有關股權轉讓的工商登記之日。

於完成後，上海邁亮將作為目標公司的股東，根據其於目標公司的股權及目標公司的組織章程細則享有權利及承擔義務，且於完成後，目標公司將不再為本公司的子公司。

III. 有關目標公司的資料

目標公司為一家於中國成立的有限責任公司，其主要從事物業開發。於最後可行日期，目標公司的主要資產為大發融悅四季項目的一項投資物業及多項已竣工持作銷售物業（包括停車位），總建築面積約28,000平方米，該項目為位於中國上海市青浦區秀澤路與匯金路交匯處的住宅物業項目。

董事會函件

大發融悅四季項目已於2019年竣工。於估值日期2020年9月30日，大部分可銷售物業已售出及交付予客戶。目標公司所持剩餘物業為多項未售商業物業、未售停車位及一間持作投資的公寓（總建築面積約為28,000平方米，約佔項目總建築面積的32.6%）。

截至2018年12月31日及2019年12月31日止兩個年度，目標公司根據國際財務報告準則編製的淨利潤或虧損（除稅前及除稅後）載列如下：

	截至12月31日止年度	
	2018年 (未經審核) (人民幣千元)	2019年 (未經審核) (人民幣千元)
除稅前淨(虧損)/利潤	(37,526)	332,143
除稅後淨(虧損)/利潤	(28,303)	218,062

截至2018年12月31日止年度，目標公司錄得除稅前淨虧損約人民幣37,526,000元，原因為其住宅物業項目處於建設階段，並產生銷售及分銷開支及行政開支分別約人民幣15,037,000元及人民幣22,785,000元。但是，當時並無產生收益，原因為其住宅物業項目的建設尚未完工，因此並無向客戶交付任何物業。截至2019年12月31日止年度，目標公司已錄得除稅前淨利潤約人民幣332,143,000元，原因為其住宅物業項目的建設已完工，因此有關預售物業已交付予客戶。因此，截至2019年12月31日止年度，目標公司錄得收益約人民幣1,519,783,000元。

於2020年9月30日，目標公司的未經審核淨資產值約為人民幣267,060,000元。根據目標公司於2020年9月30日的管理賬目，除目標公司所持物業權益（即大發融悅四季項目）外，目標公司的主要資產包括於其日常業務過程中產生的應收本集團其他子公司款項約人民幣306,542,000元，而目標公司的主要負債包括於其日常業務過程中產生的應付本集團其他子公司款項約人民幣177,895,000元。預計該等應收/應付本集團其他子公司款項將被抵銷，剩餘應收本集團其他子公司款項約人民幣128,647,000元將由本集團於2020年12月31日前結清。

IV. 出售事項的財務影響

於出售事項完成後，估計本公司將於出售事項錄得收益（除稅前）約人民幣6,722,000元，即(i)目標股權的總對價人民幣273,781,629.43元；與(ii)目標公司於2020年9月30日的未經審核淨資產值約人民幣267,060,000元間的差額。本集團因出售事項錄得的實際收益須經本公司核數師進行最終審核。

於出售事項完成後，目標公司將不再為本公司的子公司，且目標公司的財務業績（包括盈利）將不再綜合入賬至本集團的賬目。根據目標公司於2020年9月30日的管理賬目，經扣除集團內部結餘（其將根據國際財務報告準則於本集團的綜合財務報表抵銷）後，假設出售事項於2020年9月30日落實，預期出售事項將導致於本集團的未經審核綜合財務狀況表的本集團的未經審核綜合總資產減少約人民幣301,822,000元及本集團的未經審核綜合總負債減少約人民幣163,410,000元。

本集團目前預期(i)所得款項的約20%（即約人民幣54.8百萬元）將用作一般營運資金（包括支付下個年度的銷售及分銷開支及行政開支）；及(ii)所得款項的約80%（即人民幣219百萬元）將用於下個年度未來物業項目的潛在收購及投資。

V. 有關相關訂約方的資料

本集團

本集團主要於中國從事物業開發及物業投資，其中，物業開發為本集團的主要收入來源。

上海凱陽實業

上海凱陽實業為一家於中國成立的有限責任公司，為本公司的間接全資子公司。其主要從事物業開發。

垠壹香港

垠壹香港為一家於香港註冊成立的有限責任公司，為本公司的間接全資子公司。其主要從事投資控股。

上海邁亮

上海邁亮為一家根據中國法律成立的有限責任公司。其主要從事投資控股，而其唯一股東為張歡。

經作出一切合理查詢後，就董事所知、所悉及所信，上海邁亮及其最終實益擁有人均為獨立於本公司及本公司關連人士之第三方。

VI. 股權轉讓協議的理由及裨益

本集團是長三角地區不斷壯大的房地產開發商，專注於開發及銷售住宅物業。本集團的總部位於上海，已在長三角地區建立業務據點。

目標公司主要持有大發融悅四季項目。目標公司的主要資產包括一項投資物業及若干已竣工持作銷售物業（包括停車位），總建築面積約為28,000平方米。除投資物業外，有關未出售停車位及未出售已竣工持作銷售物業自2019年竣工以來未為本集團產生任何租金收入。

董事認為，出售事項可盤活本集團的項目資產及出售事項可確認收益並提高本集團的股東整體回報。本公司進一步預期，出售事項將改善本集團的資產周轉率並產生額外現金流入，其將提升本集團收購或投資其他地塊或物業項目的能力。

基於上述，董事認為股權轉讓協議的條款及其項下擬進行的交易屬公平合理，並符合本公司及股東的整體利益。

上市規則的涵義

由於有關出售事項的一項或多項適用百分比率超過25%但均低於75%，故根據上市規則第14章，出售事項構成本公司的主要交易，並須遵守上市規則第14章項下的通知、公告及股東批准規定。

VII. 股東書面批准

經作出一切合理查詢後，就董事所知、所悉及所信，概無股東於股權轉讓協議及其項下擬進行之交易中擁有重大權益，因此，如召開股東大會，概無股東須就股權轉讓協議及其項下擬進行之交易放棄投票。

於最後可行日期，葛和凱先生（葛一暘先生的父親）、金林蔭女士（葛一暘先生的母親）、葛和鳴先生（葛一暘先生的叔父）及葛一暘先生（執行董事兼董事會主席）（即最終控股股東，連同其各自的全資控股公司（即Splendid Sun Limited、Sound Limited、Shade (BVI) Limited、Glorious Villa Limited及He Hong Limited，各自為直接控股股東）於最後可行日期根據一致行動契據於合共600,000,000股股份（約佔本公司已發行股本72.47%）中擁有權益）已就訂立股權轉讓協議及其項下擬進行的交易作出書面批准。因此，本公司獲豁免遵守上市規則第14.44條項下舉行股東大會以批准股權轉讓協議及其項下擬進行的交易的規定。

VIII. 推薦意見

董事會認為股權轉讓協議的條款及其項下擬進行的交易屬公平合理，並符合本公司及股東的整體利益。儘管本公司並無召開批准股權轉讓協議及其項下擬進行的交易的股東大會，倘本公司召開股東大會，董事會將建議股東投票贊成批准股權轉讓協議及其項下擬進行的交易的決議案。

IX. 附加資料

敬請 閣下垂注本通函各附錄所載附加資料。

此致

列位股東 台照

承董事會命
大发地产集团有限公司
主席
葛一暘
謹啟

2020年11月25日

1. 本集團的財務資料

本集團截至2018年12月31日及2019年12月31日止兩個年度各年以及截至2020年6月30日止六個月的財務資料披露於下列文件，該等文件已刊載於聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.dafaland.com)，並可於以下網址瀏覽：

- 有關本集團截至2018年12月31日止年度的年報，請參閱：
<https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2019/0429/lt201904291068.pdf>
- 有關本集團截至2019年12月31日止年度的年報，請參閱：
<https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2020/0424/2020042400948.pdf>
- 有關本集團截至2020年6月30日止六個月的中期報告，請參閱：
<https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2020/0909/2020090900239.pdf>

2. 債項

於2020年9月30日(即本通函付印前就本債項聲明而言的最後可行日期)營業時間結束時，本集團的未償還債項約為：

於2020年9月30日營業時間結束時，本集團的總債項(包括計息銀行及其他借貸及優先票據)如下表所示。

	於2020年9月30日
	人民幣千元
即期	
銀行貸款－有抵押	1,055,804
其他貸款－有抵押	626,170
其他貸款－無抵押	178,000
長期銀行貸款的即期部分－有抵押	114,993
長期其他貸款的即期部分－無抵押	5,000
優先票據－無抵押	3,625,164
小計	<u>5,605,131</u>
非即期	
銀行貸款－有抵押	3,545,497
其他貸款－有抵押	490,000
其他貸款－無抵押	216,143
優先票據－無抵押	1,021,515
小計	<u>5,273,155</u>
總計	<u><u>10,878,286</u></u>

於2020年9月30日營業時間結束時，本集團的租賃負債為人民幣4,850,113元，包括即期部分人民幣2,278,292元及非即期部分人民幣2,571,821元。

於2020年9月30日營業時間結束時，本集團就向本集團物業單位的若干買方授出的抵押融資向銀行提供金額約人民幣4,665,174,500元的擔保。

於2020年9月30日營業時間結束時，本集團就授予本集團合營企業及聯營公司的融資向銀行及其他機構提供擔保約人民幣1,963,407,000元。

除上文所披露者及集團內公司間的負債及一般貿易應付款項外，於2020年9月30日營業時間結束時，本集團並無任何重大：

- (i) 已發行及尚未償還、或法定或以其他方式增設但未發行的債務證券；
- (ii) 定期貸款；
- (iii) 本集團借款性質的借貸或債項，包括銀行透支及承兌負債（一般貿易票據除外）或承兌信貸或租購承擔或租賃負債；
- (iv) 按揭或押記；或
- (v) 或然負債或擔保。

董事確認，除上文所披露者外，本集團並無任何重大外部債務融資計劃，且本集團自2020年9月30日起直至最後可行日期（包括該日）的債項及或然負債並無重大變動。

3. 營運資金

董事認為，經計及經營活動產生的現金流量、本集團可動用的財務資源（包括手頭現金及現金等價物）、內部產生資金及可動用銀行信貸，在無不可預見情況的前提下，本集團擁有足夠營運資金應付自本通函日期起計至少未來十二個月的現時需求。

4. 本集團的財務及經營前景

2020年上半年，中國的經濟發展受到新型冠狀病毒疫情較大的衝擊，房地產市場量價短期均有所回落。自2020年3月以來，國內疫情得到有效控制，隨著中央和地方政策的逐漸顯效，如多次降息、供給兩端的政策扶持、重大規劃落地等，房地產市場逐漸恢復，各項經濟指標亦有好轉跡象。根據中國國家統計局數據顯示，2020年國內生產總值第一季度按年下降6.8%；第二季度按年增長3.2%、環比按季增長11.5%；顯示中國經濟正在穩步復甦。同時，除了深入推進新型城鎮化，中央政府亦強調加快落實區域發展戰略，深入推進京津冀協同發展、長三角一體化發展、粵港澳大灣區建設，並推動成渝地區經濟圈建設。

本集團始終深耕長三角地區，為專注於住宅物業開發及銷售的房地產開發商。2020年第二季度市場逐漸恢復，長三角城市量價表現尤其突出，該區域樓市復甦明顯。本集團堅持「1+5+X」的戰略佈局，做好區域深耕，進一步穩定其合約銷售及優化我們的土儲。本集團憑藉穩健的業務表現及對品牌價值的堅持，預計其未來將可在保證規模穩定增長的同時，維持充裕的流動性及適度的債務水準，財務穩健性逐年提高。

5. 無重大不利變動

茲提述本公司日期為2020年8月17日的盈利警告公告（內容有關與截至2019年6月30日止六個月相比，截至2020年6月30日止六個月的綜合純利預期將減少約45%）以及日期為2020年8月25日有關截至2020年6月30日止六個月的未經審核中期業績公告。本集團截至2020年6月30日止六個月的綜合純利減少乃主要由於截至2020年6月30日止六個月就已出售物業確認的收益減少，而該減少部分受到新型冠狀病毒疫情爆發的影響。

除上文所披露者外，董事並不知悉，自2019年12月31日（即本公司最近期刊發的經審核綜合財務報表的編製日期）起及直至最後可行日期，本集團的財務或經營狀況有任何重大不利變動。

6. 對賬表

物業權益及物業估值

獨立物業估值師仲量聯行企業評估及諮詢有限公司已評估目標公司截至2020年9月30日的物業權益，並認為該等物業權益截至該日的總值為人民幣278,000,000元。有關該等物業權益的函件全文、估值概要及估值證書載於本通函附錄二。

目標公司物業截至2020年6月30日的淨賬面值與附錄二「估值報告」所載物業估值報告中所示該等物業截至2020年9月30日的公允價值的對賬載列如下：

	人民幣千元
目標公司以下物業截至2020年6月30日的淨賬面值	
投資物業	134,600
已竣工持作銷售物業	135,115
截至2020年9月30日止三個月按成本添置	<u>3,527</u>
目標公司物業截至2020年9月30日的淨賬面值	273,242
除稅前估值盈餘	
已竣工持作銷售物業	<u>4,758</u>
附錄二估值報告所載目標公司物業截至 2020年9月30日的估值	<u><u>278,000</u></u>

以下為獨立估值師及顧問仲量聯行企業評估及諮詢有限公司就上海凱暘置業有限公司(「目標公司」)持有的物業權益於2020年9月30日進行的估值而編製的函件全文及估值證書，以供載入本通函。



仲量聯行

仲量聯行企業評估及諮詢有限公司

香港英皇道979號

太古坊一座7樓

電話+852 2846 5000 傳真+852 2169 6001

公司牌照號碼：C-030171

敬啟者：

於2020年10月27日，大发地产集团有限公司(「貴公司」)的間接全資子公司上海凱暘實業發展有限公司(「賣方」或「上海凱暘實業」)、貴公司的間接全資子公司垠壹香港有限公司(「賣方」或「垠壹香港」)與獨立第三方上海邁亮實業發展有限公司(「買方」或「上海邁亮」)訂立股權轉讓協議，據此，上海凱暘實業及垠壹香港已分別同意出售上海凱暘置業有限公司(「目標公司」)的38.43%及61.57%股權，對價分別為人民幣9,465,935.19元及人民幣15,165,694.24元，而上海邁亮已同意購買上海凱暘實業及垠壹香港各自持有的該等股權。根據股權轉讓協議的條款及條件，倘目標公司的減資人民幣249,150,000元未能於2020年11月13日或之前完成，目標股權的對價須由人民幣24,631,629.43元增至人民幣273,781,629.43元並一筆過支付。於最後可行日期，減資尚未完成，且貴公司將不會進行該項減資。因此，出售事項的最終總對價為人民幣273,781,629.43元。因此，應向上海凱暘實業及垠壹香港各自支付的對價須分別為人民幣105,214,280.19元及人民幣168,567,349.24元。

吾等茲遵照閣下的指示，就目標公司於中華人民共和國(「中國」)持有的物業權益進行估值。吾等確認，吾等已進行視察及作出有關查詢及調查，並取得吾等認為必需的進一步資料，以就物業權益於2020年9月30日(「估值日期」)的市值向閣下提供意見。

吾等的估值基於市值進行。吾等界定市值為「在進行適當的市場推廣後，由自願買方及自願賣方透過公平交易就資產或負債於估值日期進行交易的估計金額，而雙方各自乃在知情、審慎及不受脅迫的情況下進行交易」。

吾等已採取比較法對第一類目標公司持作銷售的部分物業權益進行估值，當中假設物業權益按現有狀況即時交吉出售，並參考市場可得的可資比較的銷售交易。此方法以大眾接受的市場交易作為最佳的指標，並預先假定市場上有關交易證據可用以推斷同類物業的情況（可就可變因素予以調整）。

對目標公司持作投資的第二類部分物業權益進行估值時，吾等採用收益法，經計及以現有租約所產生及／或在現有市場上可收取的物業租金收入，且已將租賃的復歸收入潛力作適當估量，再按適當的資本化率進行資本化以釐定市值。在適當情況下，吾等亦參考相關市場可資比較的銷售交易。

吾等的估值乃假設賣方在並無受惠於會影響物業權益價值的遞延條款合同、售後租回、合營企業、管理協議或任何類似安排的情況下，在市場出售物業權益。

吾等的報告並無考慮任何所估物業權益的任何押記、按揭或所欠付債項，亦無考慮在出售成交時可能產生的任何開支或稅項。除另有說明者外，吾等假設物業概不附帶任何可影響其價值的繁重產權負擔、限制及支銷。

對物業權益進行估值時，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、皇家特許測量師學會公佈的《皇家特許測量師學會估值－全球估價標準》、香港測量師學會公佈的《香港測量師學會估值準則》及國際評估準則理事會公佈的《國際評估準則》的所有規定。

吾等在頗大程度上依賴 貴公司及目標公司所提供的資料，並已接受向吾等提出有關年期、規劃批文、法定通告、地役權及佔用詳情、租賃以及一切其他相關事宜的意見。

吾等已獲提供國有土地使用證出讓合同、不動產權證及其他有關物業權益的正式圖則，並已作出相關查詢。在可能情況下，吾等已查閱有關文件正本，以核實中國物業權益的現有業權以及物業權益可能附帶的任何重大產權負擔或任何租約修訂。吾等在頗大程度上依賴 貴公司中國法律顧問金誠同達律師事務所提供有關中國物業權益有效性的意見。

吾等並無進行詳盡量度，以核實物業面積的準確性，惟吾等假設所獲業權文件及正式地盤圖則所示面積為正確無誤。所有文件及合同僅供參考，且所有尺寸、量度及面積皆為約數。吾等並無進行任何實地量度。

地盤視察乃於2020年10月14日由朱秋琮女士進行，朱女士為中國合資格土地估價師，於中國房地產行業擁有八年估值經驗。然而，吾等並無進行調查以確定在土地狀況及設施上進行任何開發的適宜性。吾等的估值乃假設該等方面均令人滿意。此外，吾等並無進行結構性測量，惟在視察過程中，吾等並無發現任何嚴重損壞。然而，吾等無法呈報該物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構性損壞。吾等並無就任何設施進行測試。

吾等並無理由懷疑 貴公司及目標公司提供予吾等資料的真實性及準確性。吾等亦已尋求目標公司及 貴公司確認，所提供資料概無遺漏任何重大因素。吾等認為，吾等已獲提供足夠資料以達致知情意見，且無理由懷疑任何重要資料遭隱瞞。

吾等獲指示僅基於估值日期的情況提供吾等的估值意見。該意見乃基於估值日期存在的經濟、市場及其他情況以及截至該日止吾等可得資料而提供，且吾等並無責任就自該日起期間所發生事件而更新或以其他方式修改這些材料。特別是，自2020年3月11日宣佈全球大流行起爆發的新型冠狀病毒疫情（新型冠狀病毒），已對全球經濟活動造成極大干擾。截至報告日期，中國的經濟正逐步復甦，且預計對業務活動的干擾將穩步減少。吾等亦注意到，這些特定市場領域的市場活動及市場情緒保持穩定。然而，由於爆發期間全球經濟復甦步伐的不確定性可能會在未來對房地產市場產生影響，故吾等保持審慎態度。因此，吾等建議 閣下對該物業的估值保持恒常檢討。

除另有說明者外，本報告所載的全部金額均以人民幣為單位。

隨附吾等的估值證書。

此致

中國
上海市
閔行區
申虹路
1188弄2號
大发地产集团有限公司
董事會 台照

代表
仲量聯行企業評估及諮詢有限公司
高級董事
姚贈榮
MRICS MHKIS RPS (GP)
謹啟

2020年11月25日

附註：姚贈榮為特許測量師，於香港及中國物業估值方面擁有26年經驗，並擁有亞太區相關經驗。

估值證書

目標公司在中國持有的物業權益

物業	概況及年期	佔用詳情	於2020年9月30日 現況下的市值 人民幣元
位於中國上海市青浦區匯金路與秀澤路交匯處的大發融悅四季的部分	大發融悅四季(「該項目」)位於上海市青浦區匯金路與秀澤路交匯處。其設有完善的公共交通。該位置為一個成熟的住宅及商業區。	於估值日期，該物業部分乃空置作出售用途，而該物業其餘部分乃分租予一名獨立第三方作公寓用途。	278,000,000
	該項目所佔地塊的佔地面積約為27,508.30平方米，已開發成為一個住宅及商業開發項目。該項目於2019年6月竣工，而未售部分(「未售單位」)於估值日乃部分持作銷售及部分持作投資用途。		
	於估值日期，該物業包括該項目未售單位，總建築面積約為27,878.83平方米。該物業的分類、用途及建築面積詳情載於附註9。		
	該物業已獲授土地使用權，土地年期於2086年1月25日屆滿(作住宅用途)及於2056年1月25日屆滿(作商業用途)。		

附註：

1. 根據日期為2015年12月2日的國有土地使用權出讓合同—滬青規土(2015)出讓合同第36號及日期為2016年1月5日的補充合同，佔地面積約27,508.30平方米的一幅地塊的土地使用權(包括該物業的土地使用權)訂約出讓予目標公司，由交付日期起計作住宅用途為期70年及作商業用途為期40年。地價為人民幣860,000,000元。根據目標公司提供的資料，於估值日期，就物業支出的總成本(包括建設成本及各分攤土地成本)約為人民幣264,585,000元。
2. 根據建設用地規劃許可證—滬青地(2016)第EA31011820164296號，目標公司已獲授上述佔地面積約30,876.00平方米的地塊(包括該物業)的規劃許可。
3. 根據不動產權證(就土地)—滬房地青字(2016)第007960號，上述佔地面積約27,508.30平方米的地塊的土地使用權(包括該物業的土地使用權)已授予目標公司，土地年期於2086年1月25日屆滿(作住宅用途)及於2056年1月25日屆滿(作商業用途)。

4. 根據目標公司獲授的建設工程規劃許可證－滬青建(2016)第FA31011820165093號，總建築面積約85,534.11平方米的該項目(包括該物業)已獲批准建設。
5. 根據目標公司獲授的建築工程施工許可證－第1602QP0267D01號，有關地方部門已就建築面積約85,534.11平方米的該項目(包括該物業)授出施工許可。
6. 根據目標公司獲授的四份預售許可證－青浦房管(2017)預字第0000185號、青浦房管(2018)預字第0000304號及0000312號，以及青浦房管(2019)第20190527號，目標公司有權向買方出售該項目的部分(總建築面積約71,623.90平方米)。
7. 根據目標公司獲授的建築工程竣工驗收證明書第LS190500502YS001號，總建築面積約78,936.60平方米的該項目(包括該物業)的建設已竣工並通過驗收。
8. 根據兩份不動產權證－滬(2019)青字不動產權第031852號及第031881號，總建築面積約76,746.11平方米的該項目(包括該物業)的房屋所有權證由目標公司持有及相關土地使用權已授出，土地年期於2086年1月25日屆滿(作住宅用途)及於2056年1月25日屆滿(作商業用途)。
9. 根據 貴公司提供的資料，該物業的建築面積載列如下：

類別	用途	建築面積 (平方米)	停車位數目
第一類－由目標公司 持作銷售	零售	2,810.25	
	停車位	20,565.73	558
	小計：	23,375.98	558
第二類－由目標公司 持作投資	公寓	4,502.85	
	小計：	4,502.85	
	總計：	27,878.83	558

10. 根據一份租賃協議，建築面積約4,502.85平方米的該物業部分租賃予一名租戶作公寓用途，到期日為2025年7月31日，於估值日期應收的每月租金約為人民幣675,000元，不包括管理費、水電費。
11. 吾等乃根據以下基礎及分析進行估值：

- a. 就第一類的部分物業，吾等已識別及分析與標的物業具有類似特徵(如物業的性質、用途、規模、佈局及交通便利性)的物業所在地的各項相關銷售個案。選定可資比較物業為位於標的物業所在開發項目及標的物業鄰近區域(樓宇狀況及設施與標的物業相似)內其他新落成樓宇的零售單位及停車位，該等物業於2020年交易。於一樓作零售單位用途的該等可資比較物業的單價介乎每平方米人民幣26,000元至人民幣36,000元，而作停車位用途的則每個停車位的單價介乎人民幣100,000元至人民幣150,000元。基於可資比較物業與該物業之間包括時間、地點及物理特徵等多方面不同，會考慮作出適當的調整及分析以得出假設單位價格。物理特徵如樓齡、大小及佈局以及位置如交通便利性等，一般調整基準為倘可資比較物業優於該物業，則作出向下調整。相反，倘可資比較物業劣於或不如該物業，則作出向上調整。有關時間調整，會考慮交易日至估值日期間的市場情況；

- b. 就第二類物業的其餘部分，吾等已經考慮現有租賃協議中的實際租金，並亦與位於標的物業類似地區所類似開發項目進行了比較，以在考慮(1)現有佔用面積的租賃到期後的歸還租金收入，及(2)空置地區的租金收入後計算市場租金；
- c. 該等可資比較公寓的單位租金介乎每天每平方米人民幣4.5元至每平方米人民幣6.0元；及
- d. 根據吾等對該物業周邊地區的租賃公寓市場的研究，於估值日期穩定的市場收益率介乎3.5%至5.5%。經考慮該物業的位置、風險及特徵後，吾等對公寓用途採用市場收益率4.0%，作為估值中的資本化比率。
12. 吾等已獲 貴公司中國法律顧問提供有關該物業權益的法律意見，當中載有(其中包括)以下各項：
- a. 根據按揭合同，該物業的土地使用權已抵押予一名第三方；及
- b. 目標公司合法有效地擁有該物業的土地使用權。目標公司有權佔用、使用、出租、轉讓或以其他方式出售該物業的土地使用權，經承押人同意後可轉讓、出租、再抵押或以其他方式出售該物業已抵押部分的土地使用權。
13. 主要證書／批文概列如下：
- | | |
|--------------------|---|
| a. 國有土地使用權出讓合同 | 有 |
| b. 不動產權證(土地) | 有 |
| c. 不動產權證(樓宇) | 有 |
| d. 建設用地規劃許可證 | 有 |
| e. 建設工程規劃許可證 | 有 |
| f. 建築工程施工許可證 | 有 |
| g. 預售許可證 | 有 |
| h. 建築工程竣工驗收證明書／備案表 | 有 |
14. 就本報告而言，該物業根據其持有目的被分類為以下類別，吾等認為各類別於估值日期現況下的市值載列如下：

類別	於估值日期 現況下的市值 (人民幣元)
第一類－由目標公司持作銷售	143,400,000
第二類－由目標公司持作投資	134,600,000
總計：	<u><u>278,000,000</u></u>

1. 責任聲明

本通函載有遵照上市規則所提供的詳情，旨在提供有關本公司的資料，董事就此共同及個別地承擔全部責任。董事在作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知及確信，本通函所載資料在所有重大方面均屬準確及完整且無誤導或欺詐成分，亦無遺漏其他事宜，致使本通函所載任何陳述或本通函具有誤導性。

2. 權益披露

(i) 董事及最高行政人員的權益

於最後可行日期，本公司董事及最高行政人員於本公司或其任何相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）的股份、相關股份及債權證中擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部須通知本公司及聯交所；或須於本公司根據證券及期貨條例第352條存置的登記冊中登記；或根據標準守則規定須另行通知本公司及聯交所的權益及淡倉如下：

(a) 於股份中的好倉

姓名	職位	身份	擁有權益的股份或相關股份數目 (附註1)	佔本公司已發行股本的概約百分比 (%)
葛一暘先生 (附註2) (附註3)	董事	一致行動人士權益／可影響受託人如何行使其酌情權的酌情信託成立人	600,000,000 (L)	72.47

附註：

1. 字母「L」指該人士於股份中的好倉。
2. 根據一致行動契據，各最終控股股東（即葛和凱先生（葛一暘先生的父親）、金林蔭女士（葛一暘先生的母親）、葛和鳴先生（葛一暘先生的叔父）及葛一暘先生）已同意在其（其本身或連同其聯繫人）依然控制本集團期間提呈任何股東決議案在本集團成員公司或其各自的前

身的任何股東大會通過前，就該等決議案主題事項所涉及事宜互相協商並彼此達成一致意見，且其已確認過往自2015年1月1日或其於本集團任何成員公司擁有權益的日期（以較早者為準）起已按相同方式就該等決議案進行投票。

因此，各最終控股股東連同其各自的控股公司（即Splendid Sun Limited、Sound Limited、Shade (BVI) Limited、Glorious Villa Limited及He Hong Limited）均被視為擁有Splendid Sun Limited、Sound Limited、Shade (BVI) Limited、Glorious Villa Limited及He Hong Limited直接及間接持有的全部股份權益。因此，就證券及期貨條例第XV部而言，葛一暘先生被視為擁有Splendid Sun Limited、Glorious Villa Limited及He Hong Limited持有股份的權益。

- 葛一暘先生於2020年8月26日將Glorious Villa Limited的全部已發行股本轉讓予Grandeur Home Limited。Grandeur Home Limited由葛一暘先生（作為財產授予人）於開曼群島成立的信託（以其家族成員為受益人）全資擁有。TMF (Cayman) Ltd.以受託人的身份間接持有120,000,000股股份。因此，就證券及期貨條例第XV部而言，葛一暘先生被視為於該信託中擁有權益。

(b) 董事於相聯法團股份中的權益

相聯法團名稱	董事姓名	身份	佔相聯法團 已發行股本的 概約百分比 (%)
Glorious Villa Limited (附註1) (附註2)	葛一暘先生	可影響受託人如何行使 其酌情權的酌情信託 成立人	100
He Hong Limited (附註1)	葛一暘先生	受控制法團權益	21

附註：

- 根據一致行動契據，各最終控股股東已同意在其（其本身或連同其聯繫人）依然控制本集團期間提呈任何股東決議案在本集團成員公司或其各自的前身的任何股東大會通過前，就該等決議案主題事項所涉及事宜互相協商並彼此達成一致意見，且其已確認過往自2015年1月1日或其於本集團任何成員公司擁有權益的日期（以較早者為準）起已按相同方式就該等決議案進行投票。

因此，於2020年6月30日，Glorious Villa Limited連同Splendid Sun Limited、Sound Limited、Shade (BVI) Limited及He Hong Limited於本公司股東大會上控制72.47%的投票權，故此，Glorious Villa Limited、Splendid Sun Limited、Sound Limited、Shade (BVI) Limited及He Hong Limited均為本公司的相聯法團。

- 葛一暘先生於2020年8月26日將Glorious Villa Limited的全部已發行股本轉讓予Grandeur Home Limited。Grandeur Home Limited由葛一暘先生（作為財產授予人）於開曼群島成立的信託（以其家族成員為受益人）全資擁有。TMF (Cayman) Ltd.以受託人的身份間接持有120,000,000股股份。因此，就證券及期貨條例第XV部而言，葛一暘先生被視為於該信託中擁有權益。

除上文所披露者外，於最後可行日期，概無本公司董事及最高行政人員於本公司或其相聯法團的股份、相關股份及債權證中擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部須通知本公司及聯交所（包括根據證券及期貨條例的條文，被當作或視為擁有的權益及淡倉）或須於本公司根據證券及期貨條例第352條存置的登記冊中登記或根據標準守則須通知本公司及聯交所的任何權益或淡倉。

(ii) 主要股東權益

於最後可行日期，據董事所知，有權於任何股東大會上行使或控制5%或以上投票權的股東或其他人士（本公司董事或最高行政人員除外）於本公司股份或相關股份或債權證中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部須通知本公司或須於本公司根據證券及期貨條例第336條存置的登記冊中登記或已通知本公司及聯交所的權益或淡倉如下：

股東姓名／名稱	身份	擁有權益的 股份或相關 股份數目 (附註6)	佔本公司 已發行股本的 概約百分比 (%)
He Hong Limited	實益擁有人 一致行動人士權益 (附註1)	600,000,000 (L)	72.47
Splendid Sun Limited	實益擁有人 受控制法團權益 一致行動人士權益 (附註1)	600,000,000 (L)	72.47
葛和凱先生	受控制法團權益 一致行動人士權益 (附註1)	600,000,000 (L)	72.47
朱嵐女士	配偶權益 (附註2)	600,000,000 (L)	72.47
Glorious Villa Limited	實益擁有人 受控制法團權益 一致行動人士權益 (附註1)	600,000,000 (L)	72.47
葛一暘先生	一致行動人士權益 (附註1) 可影響受託人如何行使其 酌情權的酌情信託 成立人 (附註5)	600,000,000 (L)	72.47
楊雅淇女士	配偶權益 (附註3)	600,000,000 (L)	72.47
Shade (BVI) Limited	受控制法團權益 一致行動人士權益 (附註1)	600,000,000 (L)	72.47

股東姓名／名稱	身份	擁有權益的 股份或相關 股份數目 (附註6)	佔本公司 已發行股本的 概約百分比 (%)
金林蔭女士	受控制法團權益 一致行動人士權益 (附註1)	600,000,000 (L)	72.47
Sound Limited	受控制法團權益 一致行動人士權益 (附註1)	600,000,000 (L)	72.47
葛和鳴先生	受控制法團權益 一致行動人士權益 (附註1)	600,000,000 (L)	72.47
吳筱林女士	配偶權益 (附註4)	600,000,000 (L)	72.47
Grandeur Home Limited	受控制法團權益 (附註5)	120,000,000 (L)	14.49
TMF (Cayman) Ltd.	受託人 (附註5)	120,000,000 (L)	14.49

附註：

1. 根據一致行動契據，各最終控股股東已同意在其（其本身或連同其聯繫人）依然控制本集團期間提呈任何股東決議案在本集團成員公司或其各自的前身的任何股東大會通過前，就該等決議案主題事項所涉及事宜互相協商並彼此達成一致意見，且其已確認過往自2015年1月1日或其於本集團任何成員公司擁有權益的日期（以較早者為準）起已按相同方式就該等決議案進行投票。

因此，於2020年6月30日，Glorious Villa Limited連同Splendid Sun Limited、Sound Limited、Shade (BVI) Limited及He Hong Limited於本公司股東大會上控制72.47%的投票權，故此，Glorious Villa Limited、Splendid Sun Limited、Sound Limited、Shade (BVI) Limited及He Hong Limited均為本公司相聯法團。

2. 就證券及期貨條例而言，朱嵐女士（葛和凱先生的配偶）被視為擁有葛和凱先生於本公司的權益。
3. 就證券及期貨條例而言，楊雅淇女士（葛一暘先生的配偶）被視為擁有葛一暘先生於本公司的權益。
4. 就證券及期貨條例而言，吳筱林女士（葛和鳴先生的配偶）被視為擁有葛和鳴先生於本公司的權益。
5. 葛一暘先生於2020年8月26日將Glorious Villa Limited的全部已發行股本轉讓予Grandeur Home Limited。Grandeur Home Limited由葛一暘先生（作為財產授予人）於開曼群島成立的信託（以其家族成員為受益人）全資擁有。TMF (Cayman) Ltd.以受託人的身份間接持有120,000,000股股份。因此，就證券及期貨條例第XV部而言，葛一暘先生被視為於該信託中擁有權益。
6. 字母「L」指該人士於股份中的好倉。

除上文所披露者外，於最後可行日期，董事並不知悉任何其他人士（本公司董事或最高行政人員除外）於本公司任何股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部的條文須向本公司及聯交所披露的任何權益或淡倉，或記錄於本公司根據證券及期貨條例第336條須存置的登記冊內的任何權益或淡倉，或已通知本公司及聯交所的任何權益或淡倉。

3. 董事於主要股東中任職

於最後可行日期，據董事所知悉，概無董事於在本公司的股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部須向本公司披露的權益或淡倉的公司中擔任董事或聘用為僱員。

4. 董事的服務合約

於最後可行日期，概無董事與本公司訂立或擬訂立任何將不會於一年內屆滿或不可於一年內免付賠償（法定賠償除外）而終止的服務合約。

5. 競爭權益

於最後可行日期，概無董事或任何其他其各自的緊密聯繫人於與本集團業務直接或間接構成或可能構成競爭之其他業務中擁有任何權益（猶如彼等各自被視作上市規則第8.10條所界定的控股股東）。

6. 董事於本集團合同及資產的權益及其他權益

於最後可行日期，概無董事於由本集團任何成員公司訂立的於最後可行日期存續且對本集團業務而言屬重大的任何合同或安排中擁有重大權益。

於最後可行日期，據董事所深知，自2019年12月31日（即本集團最近期刊發的經審核報表的編製日期）起，概無董事於本集團任何成員公司所收購或出售或租賃或擬收購或出售或租賃的任何資產中擁有任何直接或間接權益。

7. 重大合同

於緊接最後可行日期前兩年內，本集團任何成員公司已訂立下列對本集團而言屬重大或可能屬重大之合約（並非於日常業務過程中訂立之合約）：

- (a) 上海大發房地產集團有限公司、垠壹香港及溫州市瀚盈貿易有限公司所訂立日期為2020年6月17日的股權轉讓協議，內容有關以總對價人民幣344,659,505.88元出售安慶市垠壹置業有限公司100%股權；及
- (b) 股權轉讓協議。

8. 專家資格及同意書

本通函載有其意見或建議之專家之資格如下：

名稱	資格
仲量聯行企業評估及諮詢有限公司	獨立專業估值師
金誠同達律師事務所	中國法律顧問

上述專家均已就刊發本通函發出同意書，同意分別按本通函所示形式及內容於2020年11月25日刊發的本通函內收錄其函件、建議或報告（視情況而定）以及引述其名稱，且確認迄今並無撤回其同意書。

於最後可行日期，上述專家均已就刊發本通函發出同意書，同意分別按本通函所示形式及內容於本通函內收錄其函件或意見及／或引述其名稱及意見，且迄今並無撤回其同意書。

於最後可行日期，上述專家概無擁有本集團任何成員公司的任何股權或可認購或提名他人認購本集團任何成員公司證券的任何權利（不論可否依法強制執行）。

於最後可行日期，自2019年12月31日（即本集團最近期刊發的經審核報表的編製日期）起，上述專家概無於本集團任何成員公司所收購或出售或租賃或擬收購或出售或租賃的任何資產中擁有任何直接或間接權益。

9. 訴訟

於最後可行日期，本集團成員公司概無涉及任何重大訴訟或仲裁，且就董事所知，本集團任何成員公司亦無任何尚未解決或面臨威脅之重大訴訟或申索。

10. 其他事項

- (a) 本公司聯席公司秘書為黃展鴻先生及蘇淑儀女士。黃展鴻先生為香港會計師公會及特許公認會計師公會會員。蘇淑儀女士為香港特許秘書公會及特許公司治理公會會員。
- (b) 本公司的香港證券登記分處為香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716室。
- (c) 本公司的註冊辦事處位於Walkers Corporate Limited的辦事處，地址為Cayman Corporate Centre, 27 Hospital Road, George Town, Grand Cayman KY1-9008, Cayman Island。
- (d) 本公司的香港主要營業地點位於香港中環夏慤道12號美國銀行中心28樓2805-06室。
- (e) 本通函的中英文版本如有歧義，概以英文本為準。

11. 備查文件

下列文件由本通函日期起至2020年12月8日（包括該日）14日期間內之任何工作日（星期六、星期日及公眾假期除外）一般營業時間內可在本公司於香港之主要營業地點（地址為香港中環夏慤道12號美國銀行中心28樓2805-06室）以及本公司網站供查閱：

- (a) 本公司之組織章程大綱及細則；
- (b) 本集團截至2018年及2019年12月31日止兩個年度的年報；
- (c) 本集團截至2020年6月30日止六個月的中期報告；

- (d) 董事會函件，全文載於本通函第4至第11頁；
- (e) 由獨立估值師編製的估值報告，全文載於本通函附錄二；
- (f) 本附錄「重大合同」一節所述的重大合同；
- (g) 本附錄「專家資格及同意書」一節所述仲量聯行企業評估及諮詢有限公司及金誠同達律師事務所各自的書面同意書；及
- (h) 本通函。