

---

## 此乃要件 請即處理

---

閣下對本通函任何內容或應採取之行動如有任何疑問，應諮詢閣下之股票經紀或其他註冊證券交易商、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已售出或轉讓名下所有上海証大房地產有限公司股份，應立即將本通函及隨附之代表委任表格送交買主或承讓人，或經手買賣之銀行、股票經紀或其他代理商，以便轉交買主或承讓人。

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本通函之內容概不負責，對其準確性或完備性亦無發表任何聲明，且表明不會就本通函全部或任何部份內容或因倚賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。

---



# SHANGHAI ZENDAI PROPERTY LIMITED

## 上海証大房地產有限公司\*

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：755)

- (A)有關出售MYWAY DEVELOPMENTS LIMITED股權的  
非常重大出售事項及關連交易；  
(B)有關提供財務資助的重大及關連交易；  
(C)有關框架協議的持續關連交易；  
及  
(D)股東特別大會通告

上海証大房地產有限公司之財務顧問



創越融資有限公司

獨立董事委員會及獨立股東之獨立財務顧問



普盛融資有限公司

---

董事會函件載於本通函第6至第31頁。獨立董事委員會函件(當中載有其致獨立股東之推薦意見)載於本通函第32至第33頁。獨立財務顧問函件(當中載有其致獨立董事委員會及獨立股東之意見)載於本通函第34至第87頁。

本公司謹訂於二零二二年七月二十一日(星期四)上午十時正假座香港金鐘道95號統一中心10樓舉行股東特別大會，召開大會之通告載於本通函第SGM-1至第SGM-4頁。本通函隨附股東特別大會適用之代表委任表格。該表格亦刊發於聯交所網站([www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk))及本公司網站([www.zendaiproperty.com](http://www.zendaiproperty.com))。無論閣下是否出席大會，謹請閣下閱讀股東特別大會通告，並按照本通函隨附的代表委任表格上所印備之指示盡快將其填妥，並無論如何須於大會或其任何續會指定舉行時間四十八小時前交回本公司之香港股份過戶登記分處卓佳秘書商務有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可依願親身出席大會並於會上投票。

二零二二年六月三十日

---

## 股東特別大會的預防措施

---

為符合香港政府針對社交隔離、個人及環境衛生的指示，以及衛生署衛生防護中心就預防2019冠狀病毒病(COVID-19)發佈的指引，本公司將於股東特別大會實施額外預防措施，其中包括但不限於下列事項：

- (i) 任何人士在進入股東特別大會會場前均須測量體溫。任何有高溫或其他流感症狀之人士或被要求離開股東特別大會會場；
- (ii) 任何參與者均須掃描「安心出行」場所二維碼及佩戴外科口罩方能進入股東特別大會會場；
- (iii) 強制性健康申報—任何須接受強制隔離、有任何流感類似症狀或於緊接股東特別大會前七日曾有海外旅遊史之人士(合稱「受限人士」)，或是上述受限人士之密切接觸者將不准進入股東特別大會會場；
- (iv) 不予分發公司禮品及提供茶點；及
- (v) 配合香港政府之指示維持適當距離及空間，因此，為避免過度群聚情形，本公司或會限制股東特別大會的出席人數。

任何出席股東特別大會之人士務請隨時保持良好個人衛生及不遵守上述者將須離開股東特別大會會場。

鑑於COVID-19大流行的持續風險，本公司極力鼓勵股東不親身出席股東特別大會，並強烈建議股東委任股東特別大會主席為代表並按投票指示投票，作為親身出席股東特別大會的替代方式。鑑於多個司法權區(包括香港)為防範COVID-19傳播施行的旅遊及出入境限制，若干董事可能透過視頻會議或相似電子形式參與股東特別大會。

取決於COVID-19大流行的發展，本公司或會實施進一步變更及預防措施，並可能就相關措施適時刊發進一步公告。

---

## 目 錄

---

	頁次
釋義 .....	1
董事會函件 .....	6
獨立董事委員會函件.....	32
獨立財務顧問函件 .....	34
附錄一 — 本集團的財務資料 .....	I-1
附錄二 — 出售集團的財務資料 .....	II-1
附錄三 — 餘下集團的未經審核備考財務資料 .....	III-1
附錄四 — 餘下集團的管理層討論與分析 .....	IV-1
附錄五 — 物業估值報告 .....	V-1
附錄六 — 一般資料.....	VI-1
股東特別大會通告 .....	SGM-1

---

## 釋 義

---

於本通函內，除非文義另有所指，否則以下詞彙應具有以下涵義：

「該協議」	指	本公司、買方及出售目標公司之間於二零二二年六月七日就出售事項訂立的有條件買賣協議
「該公告」	指	本公司日期為二零二二年六月七日的公告，內容有關該協議及其項下擬進行的交易（包括框架協議及提供財務資助）
「聯繫人」	指	具有上市規則所賦予其之涵義
「董事會」	指	董事會
「營業日」	指	香港銀行一般對公眾開放進行業務之日（不包括星期六、星期日、公眾假期及上午九時正至下午五時正期間懸掛8號或以上熱帶氣旋警告信號或黑色暴雨警告信號之日）
「東方資產」	指	中國東方資產管理股份有限公司，一間於中國成立的有限公司
「東方國際」	指	中國東方資產管理（國際）控股有限公司，一間於香港註冊成立的有限公司及為東方資產的間接全資附屬公司
「東方國際集團」	指	東方國際及其附屬公司
「本公司」	指	上海証大房地產有限公司，於百慕達註冊成立的有限公司，其已發行股份於聯交所主板上市（股份代號：755）
「完成」	指	根據該協議的條款及條件完成出售事項
「條件」	指	誠如本通函董事會函件「該協議」一節下「條件」一段所述，根據該協議完成的先決條件

---

## 釋 義

---

「代價」	指	買方根據該協議就銷售股份應付本公司的總代價
「董事」	指	本公司董事
「出售事項」	指	該協議項下本公司向買方建議出售銷售股份
「出售集團」	指	出售目標公司及其附屬公司
「出售集團擔保」	指	出售集團就餘下集團的若干借貸向餘下集團提供的擔保
「出售目標公司」	指	Myway Developments Limited，一間於英屬處女群島註冊成立的有限公司及於該協議日期為本公司的直接全資附屬公司
「框架協議」	指	本公司與買方於二零二二年六月七日訂立的框架協議，內容有關委聘餘下集團於完成後提供服務以開發、營運及管理出售集團的物業項目
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「海門物業」	指	出售集團持有的位於中國江蘇省海門市的包含商業及住宅空間的綜合性物業項目
「海門証大」	指	海門証大濱江置業有限公司，一間於中國成立的有限公司及於該協議日期為本公司的間接全資附屬公司
「香港」	指	香港特別行政區
「獨立董事委員會」	指	包含全體獨立非執行董事的獨立董事委員會，其設立旨在就該協議及其項下擬進行的交易(包括框架協議及提供財務資助)向獨立股東提供意見

---

## 釋 義

---

「獨立財務顧問」	指	蒼盛融資有限公司，可從事證券及期貨條例項下第6類(就機構融資提供意見)受規管活動之持牌法團及為本公司就該協議及其項下擬進行的交易(包括框架協議及提供財務資助)委聘的獨立財務顧問
「獨立股東」	指	除Smart Success Capital Ltd.及其聯繫人以外的股東
「往來款結餘」	指	出售集團結欠餘下集團(反之亦然)的往來款結餘
「最後實際可行日期」	指	二零二二年六月二十四日，即本通函付印前就確定當中所載若干資料之最後實際可行日期
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「南京立方」	指	南京立方置業有限公司，一間於中國成立的有限公司及於該協議日期為海門証大的間接全資附屬公司
「南京物業」	指	出售集團持有的位於中國江蘇省南京市的包含商業及住宅空間的綜合性物業項目
「南京水清木華」	指	南京水清木華置業有限公司，一間於中國成立的有限公司及於該協議日期為南京立方的全資附屬公司
「南京大拇指」	指	南京証大大拇指商業發展有限公司，一間於中國成立的有限公司及於該協議日期為南京立方擁有90%股權的附屬公司

---

## 釋 義

---

「南京五道口」	指	南京五道口置業有限公司，一間於中國成立的有限公司及於該協議日期為南京立方的全資附屬公司
「南京証大三角洲」	指	南京証大三角洲置業有限公司，一間於中國成立的有限公司及於該協議日期為南京立方的全資附屬公司
「中國」	指	中華人民共和國，就本通函而言，不包括香港、澳門特別行政區及台灣地區
「該等物業」	指	海門物業及南京物業的統稱
「買方」	指	Power Rider Enterprises Corp.，一間於英屬處女群島註冊成立的有限公司及為東方國際的全資附屬公司
「餘下集團」	指	於完成後的本集團(不包括出售集團)
「餘下集團擔保」	指	餘下集團就出售集團的若干借貸向餘下集團提供的擔保
「銷售股份」	指	出售目標公司的兩股已發行普通股，相當於該協議日期及完成時出售目標公司的全部已發行股本
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章《證券及期貨條例》
「股東特別大會」	指	將予召開及舉行以審議及(倘適合)批准該協議及其項下擬進行的交易(包括框架協議及提供財務資助)的股東特別大會
「股份」	指	本公司股本中每股0.02港元的普通股
「股東」	指	已發行股份的持有人

---

## 釋 義

---

「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「附屬公司」	指	具有上市規則所賦予其之涵義
「証大置業」	指	上海証大置業有限公司，一間於中國成立的有限公司及為本公司的間接全資附屬公司
「港元」	指	港元，香港法定貨幣
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「平方米」	指	平方米
「%」	指	百分比

於本通函中，除另有所指外，人民幣金額換算為港元乃基於人民幣1元=1.18港元的匯率計算。以上匯率僅供參考，並不表示人民幣與港元可實際按此或其他匯率兌換。



**SHANGHAI ZENDAI PROPERTY LIMITED**

**上海証大房地產有限公司\***

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：755)

執行董事：

黃裕輝 (主席)  
王樂天  
何海洋  
李珍

非執行董事：

王崢  
馬贛  
吳君傲

獨立非執行董事：

關浣非  
陳爽  
曹海良  
林芯竹  
王禹洲

敬啟者：

註冊辦事處：

Victoria Place  
5th Floor  
31 Victoria Street  
Hamilton HM10  
Bermuda

香港主要營業地點：

香港  
灣仔  
港灣道18號  
中環廣場  
65樓6508室

- (A)有關出售MYWAY DEVELOPMENTS LIMITED股權的  
非常重大出售事項及關連交易；  
(B)有關提供財務資助的重大及關連交易；  
及  
(C)有關框架協議的持續關連交易**

**緒言**

茲提述該公告，當中披露於二零二二年六月七日(i)本公司、買方及出售目標公司訂立該協議，據此，(其中包括)本公司有條件同意出售及買方有條件同意收購銷售股份，代價為現金人民幣225.0百萬元(相等於約265.5百萬港元)；及(ii)本公司及買

\* 僅供識別

---

## 董事會函件

---

方訂立框架協議，內容有關於完成後及直至二零二四年十二月三十一日止餘下集團向出售集團提供物業開發建設及管理服務。

出售事項構成本公司的一項非常重大交易及關連交易。完成後出售集團結欠餘下集團的往來款結餘及餘下集團擔保構成本公司的一項重大及關連交易。框架協議項下擬進行的交易構成本公司的持續關連交易。因此，該協議及其項下擬進行的交易（包括框架協議及提供財務資助）須遵守上市規則第14章及14A章項下的申報、公告及獨立股東批准規定。

本通函旨在向閣下提供（其中包括）(i)該協議的詳情；(ii)框架協議的詳情；(iii)獨立董事委員會就該協議及其項下擬進行的交易（包括框架協議及提供財務資助）致獨立股東的推薦建議函；(iv)獨立財務顧問就該協議及其項下擬進行的交易（包括框架協議及提供財務資助）致獨立董事委員會及獨立股東的意見函；(v)本集團及出售集團的財務資料；(vi)該等物業的估值報告；(vii)召開股東特別大會的通告連同代表委任表格；及(viii)上市規則規定的其他資料。

### 該協議

於二零二二年六月七日聯交所交易時段後，本公司、買方及出售目標公司訂立該協議，據此，（其中包括）本公司有條件同意出售及買方有條件同意收購銷售股份（其相當於出售目標公司的全部已發行股本），代價為現金人民幣225.0百萬元（相等於約265.5百萬港元）。該協議的主要條款載列如下。

---

## 董事會函件

---

### 日期

二零二二年六月七日

### 訂約方

- (i) 本公司；
- (ii) 買方；及
- (iii) 出售目標公司。

據董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，買方為東方國際的全資附屬公司，而東方國際為東方資產的間接全資附屬公司，東方資產為國有金融及資產管理集團。買方主要從事特殊情況投資及資產管理業務。

### 將予出售的資產

本公司有條件同意出售及買方有條件同意收購銷售股份（不附帶任何產權負擔，以東方國際集團為受益人之銷售股份的現有押記除外）及於完成時其附帶的所有權利。銷售股份相當於出售目標公司的全部已發行股本。出售集團的主要業務為開發及投資於海門物業及南京物業。進一步詳情請參閱下文「有關出售集團的資料」一節。

### 代價

銷售股份的代價為人民幣225.0百萬元（相等於約265.5百萬港元）及須由買方以現金按下列方式支付予本公司：

- (i) 於完成時應付人民幣202.5百萬元（相等於約239.0百萬港元及相當於代價的90%）；及
- (ii) 完成日期後第九個月當日應付餘額人民幣22.5百萬元（相等於約26.5百萬港元及相當於代價的10%）（「**餘額付款**」），惟須滿足下列條件，方可作實：
  - (a) 本公司已履行其於該協議項下的所有義務；

---

## 董事會函件

---

- (b) 買方未因本公司自該協議日期起直至餘額付款支付日期止期間作出的不真實、不準確、不完整或具誤導性的陳述或保證產生實質性虧損；
- (c) 買方未因出售集團自該協議日期起直至餘額付款支付日期止期間的未披露負債(包括或然負債)、資產的擔保、保證、產權負擔及訴訟產生實質性虧損；及
- (d) 買方未因本公司自該協議日期起直至餘額付款支付日期止期間違反該協議的條款或其他行動產生實質性虧損。

倘買方因上述條件未達成而產生實質性虧損，則買方及本公司須首先在餘額付款支付日期前協定買方產生的虧損金額，然後買方應於餘額付款支付日期向本公司支付餘額付款(經扣除協定的虧損金額)。倘雙方於餘額付款支付日期前未能就上述虧損金額達成一致，則買方應於餘額付款支付日期向本公司支付餘額付款(經扣除其認為合理的虧損金額)，而本公司將擁有向買方申索爭議金額的法律權利。

代價乃由本公司與買方公平磋商釐定，當中經參考(i)於二零二一年十二月三十一日出售目標公司擁有人應佔的出售集團之未經審核合併負債淨額約4,423.6百萬港元(按當時的匯率人民幣1元=1.223港元換算相等於約人民幣3,616.7百萬元)；及(ii)加策(香港)測量行有限公司及博浩企業顧問有限公司使用收入法及市場法得出的該等物業於二零二二年四月三十日的初步估值人民幣10,230.6百萬元(與本通函附錄五所載之彼等的估值報告所示的估值相同)。該估值較該等物業於二零二一年十二月三十一日的賬面值多約人民幣4,256.7百萬元。經計及出售目標公司於該等物業的實際持有百分比，出售目標公司應佔的該等物業之估值盈餘為約人民幣3,842.4百萬元。經上述出售目標公司應佔該等物業的估值盈餘調整後，於二零二一年十二月三十一日出售目標公司擁有人應佔出售集團的未經審核合併負債淨額將變為經調整未經審核資產淨值約人民幣225.7百萬元。代價較經調整未經審核資產淨值略微折讓0.3%及董事會認為屬公平合理並符合本公司及股東的整體利益。

---

## 董事會函件

---

### 條件

完成須待下列條件獲達成或獲豁免（視情況而定）後，方可作實：

- (i) 本公司已就該協議項下擬進行的交易獲得所有必要同意及授權（包括但不限於董事會及股東的批准），及有關同意及授權於完成時仍然有效；
- (ii) 本公司已自相關政府或監管機構或任何第三方就該協議項下擬進行的交易獲得所有必要授權、批准、豁免或同意及於相關政府或監管機構或任何第三方就該協議項下擬進行的交易完成所有必要登記、確認或備案，且有關授權、批准、豁免、同意、登記、確認或備案於完成時仍然有效；
- (iii) 於完成時概不存在任何將限制完成或令完成或任何相關交易文件變為非法的法律；
- (iv) 買方合理認為，於完成時概無任何可能導致出售集團的資產、財務架構、負債、技術訣竅、盈利性及經營的合法性產生重大不利變動的事項、因素、條件、變動或其他情況；
- (v) 本公司於該協議中作出的陳述及保證於完成時仍為真實、準確、完整及並無誤導性且概無違反有關陳述及保證；
- (vi) 本公司已根據該協議履行完成前的義務，及該協議以及該協議項下的其他交易文件規定的義務及條件；
- (vii) 買方已對出售集團完成其盡職審查，而盡職審查的結果並無顯示本公司於該協議下作出的任何陳述及保證為不正確、不準確、不完整或具誤導性；
- (viii) 本公司及買方已簽署框架協議；

---

## 董事會函件

---

- (ix) 海門証大已修訂其組織章程細則以反映本公司及買方間協定的若干企業管治事宜，包括(i)成立股東大會作為海門証大的最高權力機構以及執行董事及監事；(ii)需要股東一致批准的決議案；(iii)需要股東的大多數票數批准的決議案；(iv)控股股東就執行董事及法定代表人的提名權；及(v)少數股東就監事及總經理的提名權；
- (x) 買方已就該協議項下擬進行的交易獲得所有內部批准及授權，及有關同意及授權於完成時仍為有效；及
- (xi) 買方已自相關政府或監管機構或任何第三方就該協議項下擬進行的交易獲得所有必要授權、批准、豁免或同意及於相關政府或監管機構或任何第三方就該協議項下擬進行的交易完成所有必要登記、確認或備案，且有關授權、批准、豁免、同意、登記、確認或備案於完成時仍然有效。

該協議雙方已竭力促使於二零二二年十二月三十一日或之前達成條件。上述條件(iv)至(ix)可由買方豁免而其他條件不得獲豁免。

截至最後實際可行日期，上述條款(ii)、(viii)、(x)及(xi)已獲達成。

倘任何條件於二零二二年十二月三十一日或之前未獲達成或獲豁免(視情況而定)，則本公司及買方可以書面方式同意延長有關日期，倘未能延長則任何一方均可終止該協議及終止後該協議雙方的權利義務應立即終止，除任何先前違反該協議條款者除外。

### 完成

須於以上所載的所有條件均獲達成或獲豁免(視情況而定)後的第十個營業日或本公司及買方書面協定的有關其他日期作實方為完成。

完成後，餘下集團將透過証大置業繼續持有海門証大的9.09%股權及南京大拇指的10%股權，及有關權益將在本集團的綜合財務報表中保留及以按公允價值計入其他全面收益的金融資產入賬。出售集團的成員公司將不再為本公司的附屬公司。

---

## 董事會函件

---

### 往來款結餘及擔保

出售集團的成員公司與餘下集團的成員公司間存在往來款結餘。於二零二二年三月三十一日，出售集團結欠餘下集團的往來款結餘總額為約人民幣1,749.0百萬元（相等於約2,063.8百萬港元），而餘下集團結欠出售集團的總額為約人民幣1,204.8百萬元（相等於約1,421.7百萬港元）。因此，出售集團結欠餘下集團的往來款結餘淨額為約人民幣544.2百萬元（相等於約642.2百萬港元）。

買方僅願意收購銷售股份而不會收購股東貸款（即往來款結餘淨額），往來款結餘將不會於完成後獲結清。經考慮餘下集團的流動資金需求（誠如下文「出售事項的理由及裨益」一節進一步闡述）及為便於進行出售事項，董事會認為保留往來款結餘屬可予接受。

完成前，出售集團及餘下集團應訂立協議以載列互相結欠的尚未償還的往來款結餘的條款。尚未償還的往來款結餘應自完成日期起計息，年利率為11.9%並須於二零二四年十二月三十一日或之前悉數償還。利率乃經參考東方國際集團就出售集團結欠的未償還貸款現時收取的加權平均利率後釐定。倘出售集團及餘下集團結欠的往來款結餘於二零二四年十二月三十一日未悉數償還，則餘下集團應有權將出售集團結欠餘下集團的往來款結餘的到期日延長至不超過三年。倘本公司決定延遲出售集團結欠餘下集團的往來款結餘的到期日，則本公司將重新符合上市規則第14章及14A章的適用規定。

於二零二二年三月三十一日，餘下集團已就出售集團總額（本金及利息）為約人民幣1,119.2百萬元（相等於約1,320.7百萬港元）的若干借貸提供餘下集團擔保，而出售集團已就餘下集團總額（本金及利息）為約人民幣789.9百萬元（相等於約932.1百萬港元）的若干借貸提供出售集團擔保。餘下集團及出售集團已分別以第三方金融機構為受益人提供餘下集團擔保及出售集團擔保，以作為出售集團及餘下集團若干現有借貸的擔保，且於完成前不得解除，因若干借貸已違約及難以在短期內與相關貸款人進行磋商以解除該等擔保。

---

## 董事會函件

---

本公司及買方於完成後應促使盡快解除上述擔保。在解除有關擔保前，被擔保的一方應向擔保人按每年1%擔保費率支付擔保費。擔保費的費率乃經考慮買方為國有企業及經參考聯交所上市公司向彼等關連人士就該等擔保收取的費率範圍0%至1.25%（乃自公開可得資料得悉）後釐定。此外，在解除餘下集團擔保及悉數償還出售集團結欠餘下集團的往來款結餘前（以較晚者為準），出售集團不應要求餘下集團償還其結欠出售集團的往來款結餘。

倘餘下集團已履行餘下集團擔保項下的任何付款義務或出售集團已履行出售集團擔保項下的任何付款義務，則餘下集團支付的金額超出出售集團支付的金額的部分應自餘下集團結欠出售集團的往來款結餘中扣除。倘往來款結餘不足以覆蓋超出部分，則海門証大應就差額提供反擔保。

除非已獲得本公司的事先書面同意，否則倘買方向買方關聯方以外的任何一方出售其於出售集團的全部或部分（直接或間接）股權以致買方不再對出售集團擁有控制權，則買方應促使出售集團(i)於訂立相關股份轉讓協議前悉數支付結欠餘下集團的往來款結餘，否則餘下集團將有權宣佈出售集團結欠餘下集團的往來款結餘即時到期償還；及(ii)採取必要行動以促使於訂立相關股份轉讓協議前解除餘下集團擔保，否則海門証大應就出售集團結欠餘下集團的往來款結餘提供擔保及就餘下集團擔保向餘下集團提供反擔保。

董事會已評估涉及上述往來款結餘及餘下集團擔保的安排的信貸風險並基於以下原因認為彼等可予接受：

- (i) 預期海門証大就出售集團結欠的往來款結餘淨額而言將為餘下集團的主要債權人。海門証大所持的海門物業的未開發地塊擬發展為綜合性住宅開發項目，附帶配套居住設施，總建築面積約1.4百萬平方米（包括地下室）（「海門項目」），惟因缺乏營運資金導致建築工程尚未開始。因買方成為出售集團的控股股東及因其國有背景及財務實力，本公司預期就為出售集團獲取所需資金及融資以啟動開發工程而言，買方較本集團將處於較

---

## 董事會函件

---

佳位置，從而可自出售海門項目的物業產生現金流。有關所得款項預期將足以支付其現有貿易及其他應付款項、餘下集團結欠的往來款結餘淨額以及將產生的估計開發成本及財務成本；

- (ii) 餘下集團預期將根據框架協議與出售集團訂立個別項目開發管理協議（誠如下文所討論）以擔任海門項目的項目管理人。作為項目管理人，餘下集團將有權為海門項目制定業務計劃，包括但不限於開發及銷售時間表、成本控制及結清負債，而買方不得無理由拒絕。此將令餘下集團持續監督及了解海門項目的財務狀況及流動資金狀況；
- (iii) 完成後，餘下集團將繼續持有海門証大的9.09%權益。作為完成的先決條件，海門証大的組織章程細則將獲修訂，以納入若干保護証大置業（作為少數股東）利益的條款，尤其是証大置業就須雙方股東一致同意的若干事宜將擁有否決權，如重大資產出售或設立押記及抵押，以及委聘項目管理人等；及
- (iv) 誠如以上所述，該協議中載列了若干降低往來款結餘及餘下集團擔保的信貸風險的條款，例如餘下集團不會償還結欠出售集團的往來款結餘，除非出售集團結欠餘下集團的往來款結餘已悉數償還及餘下集團擔保已獲解除，及餘下集團擔保項下作出的任何超額付款將自餘下集團結欠出售集團的往來款結餘中扣除。

---

## 董事會函件

---

### 框架協議

於二零二二年六月七日聯交所交易時段後，本公司及買方亦訂立框架協議，內容有關於完成後餘下集團向出售集團提供物業開發建設及管理服務。框架協議的主要條款載列如下。

### 日期

二零二二年六月七日

### 訂約方

- (i) 本公司；及
- (ii) 買方。

### 標的事項

買方應委任餘下集團提供物業開發項目的開發、建設及營運服務，以及營運及管理出售集團持有的已竣工商業物業項目（包括該等現有項目及新項目）。餘下集團及出售集團將就各物業項目分別訂立單獨協議，並根據框架協議內協定的原則及廣義條款載列相關特定管理條款。

### 生效日期及期限

框架協議將自完成日期起生效及將於直至二零二四年十二月三十一日止有效，且到期後可重續，惟本公司須在適當時候遵守適用上市規則的規定。

### 服務範圍

餘下集團將向出售集團提供的服務的範圍其中包括出售集團已開發或將予開發的物業項目的財務管理、規劃及設計、採購、建設、銷售及市場推廣、竣工驗收、客戶服務及房產保修、人力資源、行政管理及投資物業的商業營運。

---

## 董事會函件

---

### 服務費

就物業發展項目而言，本集團收取的服務費將為來自相關項目單位之所得款項的3%，另加2%作為獎勵（惟須受限於績效考核如達成銷售目標），及將按季支付。服務費乃參考於聯交所上市公司公開可得資料中就類似服務收取介乎3.2%至3.6%的管理費費率（按來自項目管理服務的收入除以在管項目的合約銷售額計算）釐定。

就商業投資物業而言，本集團收取的服務費將為相關項目所得的經營收入總額的10%及將按季支付。服務費乃基於本公司管理層的知識、經驗及市場情報，經參考其他服務提供商就類似服務收取之約10%的市場費率釐定。

### 條件

待下列條件達成後，框架協議將生效：

- (i) 本公司及買方已簽署框架協議；及
- (ii) 該協議項下的所有條件均獲達成或獲豁免（視情況而定）及本公司已履行該協議項下的所有完成前義務。

### 終止

倘本公司觸發框架協議項下的任何違約事件且在補救期內未能整改以令買方信納，則買方有權終止框架協議。

倘買方向餘下集團外的任何一方出售其於出售集團的全部或部分（直接或間接）股權以致買方不再對出售集團擁有控制權，則買方應在股份轉讓交易前向新買方披露框架協議及相關管理協議並要求新買方接管框架協議及相關管理協議項下的權利義務。

倘框架協議或相關管理協議的終止並非由於本公司違約所致，則本公司應有權宣佈出售集團結欠餘下集團的往來款結餘即時到期償還。

---

## 董事會函件

---

### 年度上限

框架協議項下餘下集團應收的最高費用不得超過以下所載的年度上限：

截至十二月三十一日止財政年度	百萬港元
二零二二年	6
二零二三年	200
二零二四年	230

年度上限乃經考慮以下因素後釐定：(i)出售集團現正進行的物業發展項目(即海門項目及南京物業的未售單位(「未售南京物業」))的開發狀況及銷售計劃；(ii)已竣工商業物業項目(即南京喜瑪拉雅中心)的過往及估計經營收入；(iii)上文所述的框架協議所載的費率；及(iv)約10%的緩衝以提供靈活性。

海門項目現時為一塊空建築工地。受限於可用的融資及營運資金，預期建築工程將於二零二二年底開始及於二零二九年竣工(分階段進行)。考慮到海門項目的開發計劃，預售估計將於二零二三年開始，而於二零二三年及二零二四年的銷售所得款項將分別為約3,224.8百萬港元及3,916.7百萬港元。

未售南京物業包含若干已竣工的未售辦公單位、商舖、儲藏室及車位，其中若干處於抵押或查封狀態。出售集團擬於二零二二年、二零二三年及二零二四年按市場價折讓出售部分未售南京物業。經考慮買方接管出售集團的控制權後，有關抵押或查封可能解除，估計於二零二二年、二零二三年及二零二四年的銷售所得款項將分別為約66.1百萬港元、128.0百萬港元及17.7百萬港元。

基於以上銷售計劃及最高服務費率5%計算，自完成日期起至二零二二年十二月三十一日止期間(假設完成於二二年九月發生)及截至二零二三年及二零二四年十二月三十一日止兩個年度的物業開發項目的應收服務費將分別為約3.3百萬港元、167.6百萬港元及196.7百萬港元。

## 董事會函件

南京喜瑪拉雅中心為於二零二一年十月新開業的已竣工商場且現處於優化其租賃組合的階段。截至二零二一年十二月三十一日止最後三個月期間，該物業的總經營收入（主要為租金及物業管理費收入）為約9.0百萬港元。由於出租率上升及經計及於二零二二年下半年中國對COVID-19的遏制致使商場活動預期會有所增加，估計自完成日期起至二零二二年十二月三十一日止期間（假設完成於二二年九月發生）的經營收入總額將增至約20.8百萬港元。由於經營穩定，估計經營收入總額於截至二零二三年及二零二四年十二月三十一日止兩個年度將分別進一步增至約80.5百萬港元及約90.5百萬港元。基於以上及服務費率10%計算，自完成日期起至二零二二年十二月三十一日止期間（假設完成於二二年九月發生）及截至二零二三年及二零二四年十二月三十一日止兩個年度的商業投資物業的應收服務費將分別為約2.1百萬港元、8.1百萬港元及9.1百萬港元。

以下載列年度上限的計算方式：

	自完成日期起 至二零二二年 十二月 三十一日 止期間 百萬港元	截至十二月三十一日止年度	
		二零二三年 百萬港元	二零二四年 百萬港元
物業開發項目	3.3	167.6	196.7
商業投資物業	2.1	8.1	9.1
緩衝（約10%）	0.6	24.3	24.2
	<u>6.0</u>	<u>200.0</u>	<u>230.0</u>
年度上限	<u>6.0</u>	<u>200.0</u>	<u>230.0</u>

### 有關出售集團的資料

#### 集團架構

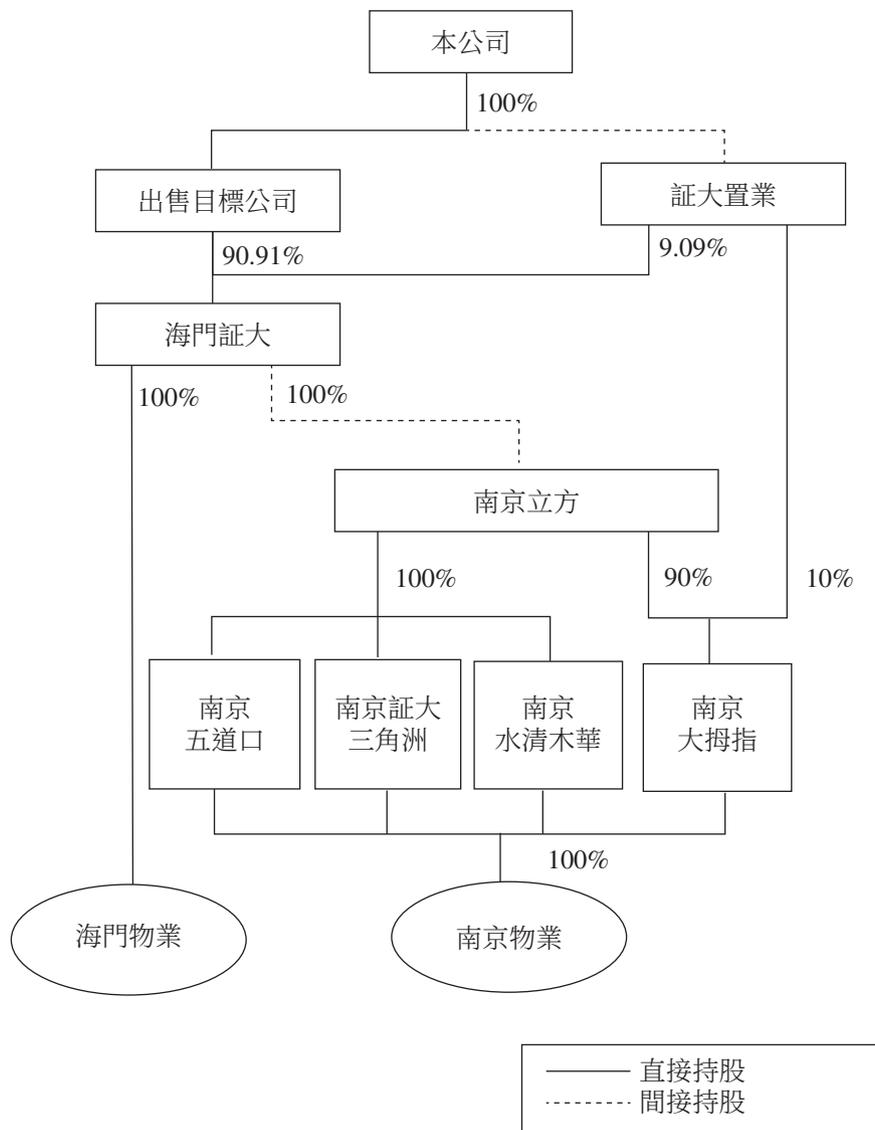
於最後實際可行日期，出售目標公司為於英屬處女群島註冊成立的有限公司及為本公司的全資附屬公司。

出售目標公司持有海門証大約90.91%的股權。海門証大的餘下9.09%股權由証大置業持有，証大置業為本公司的間接全資附屬公司。海門証大的主要業務活動為開發海門物業。

## 董事會函件

海門証大亦間接持有南京立方的全部股權，而南京立方持有南京五道口、南京証大三角洲及南京水清木華的全部股權及南京大拇指的90%股權。南京大拇指的餘下10%股權由証大置業持有。南京立方及其附屬公司的主要業務活動為開發及持有南京物業。

以下所載為出售集團於最後實際可行日期的簡化股權圖：



---

## 董事會函件

---

### 海門物業

海門物業包含位於中國江蘇省南通市海門區的一幢商業綜合體（「海門商業綜合體」）、未售住宅單位（「海門住宅單位」）及若干地塊（「海門地塊」）。

#### 海門商業綜合體（擁有90.91%實際權益）

該商業綜合體於二零零九年至二零二一年間竣工，包含一個購物商場、兩間會所、一幢商業裙樓及一個商業／住宅綜合開發項目的酒店。該物業的總建築面積為約43,170平方米（不包括約10,956平方米的地下室），其乃持作出售。

#### 海門住宅單位（擁有90.91%實際權益）

未售住宅單位於二零零九年至二零二一年間竣工，包含一個商業／住宅綜合開發項目的21間住宅單位，總建築面積為約3,808平方米（不包括約396平方米的地下室），其乃持作出售。

#### 海門地塊（擁有90.91%實際權益）

海門地塊為空地，總土地面積約753,515平方米，擬開發為總樓面面積約1,055,729平方米（不包括約337,938平方米的地下室）附帶配套居住設施的綜合住宅發展項目。

### 南京物業

南京物業包括位於中國江蘇省南京市鼓樓區及雨花臺區的南京喜瑪拉雅中心、南京峰雲府及南京閱尚居的商業物業及兩塊建築工地（「南京建築工地」）。

#### 南京喜瑪拉雅中心（擁有81.82%實際權益）

南京喜瑪拉雅中心包括十三棟16至27層的商業樓宇（不包括三層的地下室），於二零一七年至二零二零年間竣工。該物業包括兩個毗鄰的商業裙樓，總建築面積為約81,418平方米（含約19,687平方米的地下室），乃持作投資。總建築面積44,383平方米的部分物業已出租予獨立第三方作零售及配套用途。

---

## 董事會函件

---

該物業亦包括一個商舖單位、29個辦公單位、24個儲藏室及3,507個車位，總建築面積為約3,447平方米（不包括儲藏室及車位），乃持作出售。

### *南京峰雲府（擁有90.91%實際權益）*

南京峰雲府為四棟32層的商業大廈（不包括兩層的地下室），於二零一七年竣工。該物業包括三個辦公單位、兩個儲藏室和78個地下車位，總建築面積為約279平方米（不包括約97平方米的儲藏室及車位），乃持作出售。

### *南京閱尚居（擁有90.91%實際權益）*

南京閱尚居為四棟33層的商業樓宇（不包括兩層的地下室），於二零二零年竣工。該物業包括六個商舖單位、九個辦公單位、兩個儲藏室及260個地下車位，總建築面積約888平方米（不包括約54平方米的儲藏室及車位），乃持作出售。

### *南京建築工地（擁有90.91%實際權益）*

其中一塊南京建築工地包括兩幅總土地面積約15,566平方米的地塊（不包括土地面積約17,380平方米的地下室），其擬發展為包含四幢22至33層（不包括三層的地下室），總建築面積約126,863平方米（不包括約48,897平方米的地下室）的商業樓宇的商業發展項目。其正在開發中，預計於二零二五年底竣工。

另一塊南京建築工地包括兩幅總土地面積約15,234平方米的地塊，其擬發展為六幢矗立於兩層裙樓之上的21至25層（不包括三層的地下室）的商業大廈，總建築面積約90,512平方米（不包括約40,303平方米的地下室）。其正在開發中，預計於二零二五年底竣工。

---

## 董事會函件

---

### 財務資料

以下載列出售集團截至二零二零年及二零二一年十二月三十一日止兩個年度的未經審核合併財務資料，乃根據香港財務報告準則及基於出售集團於相關年度一貫存在的現有集團架構編製。

	截至十二月三十一日止年度	
	二零二零年	二零二一年
	百萬港元	百萬港元
收入	4,065.1	299.1
除稅前虧損	266.9	1,413.6
除稅後虧損	589.9	1,376.0

出售集團錄得的收入主要來自銷售該等物業。出售集團於二零二一年開始自南京喜瑪拉雅中心產生租金收入。二零二一年的收入有所減少乃主要由於物業銷量減少，因出售集團於南京的主要項目的開發處於收尾階段及該等項目中大多數物業已於過往年度出售及交付予客戶。出售集團於二零二零年錄得的虧損主要乃由於財務成本所致。而於二零二一年錄得的虧損主要乃由於財務成本、投資物業的公允價值虧損及撇銷所有先前產生的建築成本（土地成本除外）及若干物業（已拆除以發展為另一個項目）產生的資本化利息開支所致。

出售集團於二零二一年十二月三十一日的未經審核合併負債淨額為約4,055.9百萬港元。總資產（12,260.1百萬港元）主要包含投資物業（2,064.3百萬港元）、開發中物業及已竣工持作出售物業（5,217.0百萬港元）及餘下集團結欠的往來款結餘（4,478.6百萬港元）。總負債（16,316.0百萬港元）主要包括由南京物業的中間控股公司結欠東方國際集團及其他金融機構的借貸（4,417.2百萬港元）、主要為物業開發及利息開支的貿易及其他應付款項（3,617.2百萬港元）、就預售物業提前收取的款項產生的合約負債（2,122.3百萬港元）及結欠餘下集團的往來款結餘（5,284.1百萬港元）。倘不包含非控股權益約367.7百萬港元，則於二零二一年十二月三十一日出售目標公司擁有人應佔出售集團的未經審核合併負債淨額為約4,423.6百萬港元。

---

## 董事會函件

---

於二零二二年三月三十一日，出售集團結欠餘下集團的往來款結餘總額為約人民幣1,749.0百萬元（相等於約2,063.8百萬元），而餘下集團結欠出售集團的總額為約人民幣1,204.8百萬元（相等於約1,421.7百萬元）。因此，出售集團結欠餘下集團的往來款結餘淨額為約人民幣544.2百萬元（相等於約642.2百萬元）。

### 出售事項的財務影響

完成後，出售集團的成員公司將不再為本公司的附屬公司。因此，彼等的業績、資產及負債將不再併入本集團的財務報表。

本集團預計將因出售事項錄得收益（扣除稅項前）約4,654.7百萬元，其乃基於以下兩者間的差額計算得出(i)代價225.0百萬元（相等於約265.5百萬元）及(ii)出售集團於二零二一年十二月三十一日的未經審核合併負債淨額約4,055.9百萬元，加上就確認於海門証大剩餘的9.09%股權及於南京大拇指剩餘的10%股權以按公允價值計入其他全面收益的金融資產約512.2百萬元而作出的調整，並減去就因出售事項解除出售集團的匯兌儲備累計虧絀約174.6百萬元及出售事項產生的交易成本估計約4.3百萬元而作出的調整。

股東務請留意出售事項產生的上述預期收益乃基於目前可得資料而估計，僅供參考。本集團綜合財務報表確認的出售事項產生的收益或虧損的實際金額將取決於（其中包括）出售集團於完成時的資產／負債淨額且須待最終審核後方可作實。

根據本通函附錄三所載之餘下集團的未經審核備考財務資料，假設完成已於二零二一年十二月三十一日落實，則餘下集團於二零二一年十二月三十一日的總資產將由約13,537.5百萬元降至約11,823.1百萬元，而餘下集團於二零二一年十二月三十一日的總負債將由約15,329.9百萬元降至約8,776.5百萬元。

### 進行出售事項的理由及裨益

本集團主要於中國從事物業開發、物業投資、提供物業管理服務及酒店經營。本集團於中國若干城市持有商業物業及住宅項目，大多數位於上海及南京。

---

## 董事會函件

---

誠如本公司截至二零二一年十二月三十一日止年度的年報所披露，隨著(其中包括)物業限購、限貸及融資配額管控、優化土地拍賣規則及預售資金監管等監管政策的出臺，中國的房地產行業自二零二一年起進入調整期。加上COVID-19大流行的反覆爆發限制了人流量，進而影響到商業租賃市場，包括本集團在內的中國房地產開發商及運營商的整體環境一直很艱難。

截至二零二一年十二月三十一日止財政年度，本集團的收入較上一財政年度錄得大幅下跌約84%，乃由於物業銷售減少所致，及經審核虧損增加約80%，部分乃由於沉重的財務成本及部分乃由於物業的大幅減值所致。本集團於二零二一年十二月三十一日的財務狀況亦出現惡化，經審核負債淨額為約18億港元(而於二零二零年十二月三十一日的經審核資產淨值為約305百萬港元)及流動比率降至0.47倍(而於二零二零年十二月三十一日的流動比率為約0.68倍)。此外，本集團於二零二一年十二月三十一日已拖欠若干借貸，金額為約5,458百萬港元。有關違約亦觸發總額為約740百萬港元的其他借貸的交叉違約。因本集團持續經營能力的不確定性，本公司核數師對本集團截至二零二一年十二月三十一日止年度的財務報表發表無法表示意見。

鑒於中國房地產行業充滿挑戰的業務環境及本集團惡化的財務狀況，本集團一直探索不同的選擇以降低其負債率並改善其流動資金及財務狀況。為此，本集團熱切期望剝離部分物業組合，以急速改善其流動資金狀況及減少債務，同時利用其資源及經驗探索提供商業物業管理及物業開發服務等輕資產物業業務。

於二零二一年十二月三十一日，本集團的總借貸為約6,976百萬港元，其中約6,328百萬港元須於一年內償還及約648百萬港元須於一年後償還，及約4,417百萬港元乃由出售集團產生。出售事項將令出售集團的借貸自本集團移除及大幅降低餘下集團的總體負債水平。另外，本集團有意將來自出售事項的所得款項淨額(估計將為約人民幣221.4百萬元(相等於約261.3百萬港元))(i)人民幣120.0百萬元(相等於約141.6百萬港元)用作償還借貸；及(ii)人民幣101.4百萬元(相等於約119.7百萬港元)用作一般營運資金(包括支付供應商、租金以及僱員工資及薪金的款項)。

---

## 董事會函件

---

出售事項將導致本集團的土地儲備減少，且本集團將失去自該等物業相關的物業項目產生的溢利及潛在升值。儘管如此，出售事項將有助於本集團降低債務及提升其流動資金及財務狀況，而框架協議將令本集團透過擔任物業發展及管理代理的角色，從即將剝離的物業項目中獲得收入，其符合如上所述的擴張本集團在中國的輕資產物業業務策略。

基於以上，董事（包括獨立非執行董事，於考慮獨立財務顧問的意見後）認為該協議及其項下擬進行的交易（包括框架協議及提供財務資助）的條款屬公平合理並符合本公司及股東的整體利益。

### 餘下集團的業務

完成後，餘下集團將繼續於中國從事物業開發及物業投資業務。其持有重大資產組合，包含上海証大大拇指廣場及上海証大美爵酒店、青島証大大拇指廣場及青島喜瑪拉雅酒店，及輻射全國的若干商業及住宅項目，於二零二一年十二月三十一日的總賬面值為約4,377.0百萬港元。其亦持有於上海喜瑪拉雅中心的投資。其將繼續於中國從事提供物業管理及酒店經營業務。

### 持作投資的物業及酒店經營

#### *上海証大大拇指廣場（擁有全部權益）*

上海証大大拇指廣場為本集團於中國打造的首個社區綜合體標準案例，毗鄰上海世紀公園及陸家嘴金融區的黃金地段，現已發展成為集個人文化、藝術及時尚商業於一體的前沿平台，乃由餘下集團持作投資。

截至二零二一年十二月三十一日止年度，商業空間（可出租面積44,960平方米）的平均出租率為約99%，產生的總收入為約125.8百萬港元。

#### *上海証大美爵酒店（擁有全部權益）*

上海証大美爵酒店為一家位於上海証大大拇指廣場建築面積為31,530平方米的18層五星級酒店，其由餘下集團持作酒店經營及由華住酒店集團以「美爵」品牌管理。

---

## 董事會函件

---

截至二零二一年十二月三十一日止年度，酒店的入住率為54%，酒店運營商產生的總收益為約83.0百萬港元。

### 青島証大大拇指廣場(擁有全部權益)

青島証大大拇指廣場位於中國山東省青島市海爾路商圈中心地帶，由餘下集團持作投資。

截至二零二一年十二月三十一日止年度，商業空間(可出租面積46,545平方米)的出租率為約84%，產生的總收入為約33.4百萬港元。

### 青島喜瑪拉雅酒店(擁有全部權益)

青島喜瑪拉雅酒店位於青島証大大拇指廣場，建築面積為27,673平方米。其由餘下集團持作酒店經營及由其自身的酒店管理公司以餘下集團旗下的「喜瑪拉雅」品牌進行管理。

截至二零二一年十二月三十一日止年度，酒店的出租率為約70%，產生的總收入為約46.8百萬港元。

### 揚州商業項目(擁有全部權益)

揚州商業項目位於揚州市中心，集商業、文化、休閒及娛樂為一體，由餘下集團持作投資。

截至二零二一年十二月三十一日止年度，商業空間(可出租面積15,974平方米)的出租率為約92%，產生的總收入為約8.1百萬港元。

## 持作銷售的物業

### 証大南通壹城大拇指廣場(擁有全部權益)

証大南通壹城大拇指廣場的總佔地面積為281,912平方米，及總建築面積約為279,076平方米(含車位及配套設施77,143平方米)。項目工程分三期興建。

- 第一期為老城一期，包含商業面積約38,737平方米及現由餘下集團持作出租。截至二零二一年十二月三十一日止年度，商業空間的出租率為約77%，產生的總收入為約8.0百萬港元。

---

## 董事會函件

---

- 第二期為可銷售面積約74,528平方米的配套住宅項目及商舖。於二零二一年十二月三十一日，累計已總共銷售71,585平方米（佔可銷售面積的約96.1%）。餘下集團現持有面積2,943平方米以作銷售。
- 第三期的總面積為約147,688平方米（含53,150平方米地下面積），其中老城二期商業面積60,979平方米（含21,000平方米地下面積），新港老鎮商舖面積約14,967平方米，住宅面積約71,742平方米（含32,150平方米地下面積）。新港老鎮於二零一四年五月動工，於二零一六年九月開始銷售。於二零二一年十二月三十一日，累計已總共銷售40,715平方米，佔可銷售總面積（即188,688平方米）的約21.6%。餘下集團持有可出售面積147,973平方米以作銷售。

### 持作未來開發的物業

#### 海南省澄邁縣項目（擁有超過50%權益）

海南項目涉及一幅位於海南省澄邁縣佔地面積1,309,563平方米的地塊。其目前仍處於規劃階段。

### 由一間聯營公司持有的物業

#### 上海喜瑪拉雅中心（擁有45%權益）

上海喜瑪拉雅中心位於上海浦東中心地帶，由上海卓美亞喜瑪拉雅酒店、購物中心及其他配套設施（如當代藝術館（喜瑪拉雅美術館）、多功能禮堂（大觀舞台）、商務中心及創意辦公室等組成。

截至二零二一年十二月三十一日止年度，商業空間（可出租面積28,499平方米）的出租率為約45%，該聯營公司產生的總收入為約37.5百萬港元。

#### 上海卓美亞喜瑪拉雅酒店（擁有45%權益）

上海卓美亞喜瑪拉雅酒店是由迪拜卓美亞酒店集團所管理的建築面積為60,452平方米的豪華五星級酒店，是卓美亞酒店集團在亞太區的首間酒店。

---

## 董事會函件

---

截至二零二一年十二月三十一日止年度，酒店的入住率為約46%，該聯營公司自酒店經營商產生的總收入為約130.7百萬港元。

### 物業管理服務

除物業開發及投資外，餘下集團透過從事輕資產物業管理服務將其業務範圍拓展至中國十個大中型城市。在管項目包含多種類型的物業，如高端商業廣場、甲級寫字樓、頂級別墅區、高端住宅及城市綜合體。

截至二零二一年十二月三十一日止年度，餘下集團管理超過30個項目，總面積為3,282,706平方米，產生的經營收入為約126.5百萬港元。

### 青島執行書

誠如本公司日期為二零二二年六月二十一日的公告所披露，本集團收到中華人民共和國甘肅省蘭州市中級人民法院（「**蘭州法院**」）對青島証大大拇指商業發展有限公司（「**青島大拇指**」，本公司間接全資附屬公司）、南京立方、証大置業及美意國際有限公司\*（Mei Yi International Ltd.）（「**美意**」）（本公司間接全資附屬公司）發出的執行裁定書（「**青島執行書**」）。青島執行書源於青島大拇指結欠一家金融機構（「**該金融機構**」）的貸款（「**青島貸款**」）的違約事件。青島貸款由青島大拇指持有的資產（主要為青島証大大拇指廣場及青島喜瑪拉雅酒店）作抵押及由南京立方及証大置業提供擔保。因該違約事件，該金融機構要求青島大拇指及南京立方償還本金、投資收益預付金及違約金。其後，雙方透過蘭州法院於二零二一年十二月十六日頒發的民事調解書就該申索達成和解，據此，青島大拇指及南京立方須向該金融機構償還貸款本金約人民幣6.01億元及支付違約金約人民幣1.06億元（「**未清償總額**」）並分期支付。於二零二二年五月三十一日，未清償總額為約人民幣787百萬元。然而，因上海新冠疫情的重大影響，青島大拇指無法根據民事調解書及時安排支付未清償總額。因此，該金融機構取得蘭州法院發出的青島執行書，詳情披露於本公司日期為二零二二年六月二十一日的公告。

---

## 董事會函件

---

鑒於上海COVID-19大流行對本集團的營運及現時財務狀況之重大影響，本集團未必能根據青島執行書償還未清償總額。本集團將繼續與該金融機構進行洽商以達成和解，內容包括但不限於延長未清償總額的還款日期、對從其他金融機構借入的青島貸款進行再融資或出售青島大拇指所持的資產的可能性。經考慮青島大拇指所持的資產的市值遠高於未清償總額，本公司認為該事項將友好解決及不認為青島執行書將對餘下集團的業務規劃產生任何重大影響。

### 上市規則的涵義

於該公告日期，東方國際間接控股的公司Smart Success Capital Ltd.持有2,703,248,481股已發行股份（相當於本公司已發行股本的約18.17%）及為主要股東。買方為東方國際的全資附屬公司。憑藉東方國際於Smart Success Capital Ltd.及買方的控股權，買方因此成為本公司於上市規則項下的關連人士。因此，出售事項構成本公司的一項關連交易。由於有關出售事項的最高適用百分比率（定義見上市規則）超過75%，故出售事項亦構成本公司的一項非常重大出售事項。

完成後出售集團結欠餘下集團的往來款結餘將構成餘下集團向出售集團提供的財務資助。完成後餘下集團擔保亦將構成餘下集團向出售集團提供的財務資助。由於有關往來款結餘及餘下集團擔保的總額的最高適用百分比率（定義見上市規則）超過25%，故往來款結餘及餘下集團擔保合共構成本公司的主要交易。由於出售目標公司將成為買方的附屬公司，故根據上市規則，上述提供財務資助構成本公司的關連交易及框架協議項下擬進行的交易構成本公司的持續關連交易。

因此，該協議及其項下擬進行的交易（包括框架協議及提供財務資助）須遵守上市規則第14章及14A章項下的申報、公告及獨立股東批准規定。

因王樂天先生為東方國際的聯席總裁及何海洋先生為東方藏山資產管理有限公司（由東方資產擁有40%權益的公司）的董事，彼等被視為於該協議及項下擬進行的交易（包括框架協議及提供財務資助）中擁有重大權益及已放棄就相關董事會決議案進行投票。

---

## 董事會函件

---

### 股東特別大會

本公司將召開及舉行股東特別大會以審議及(倘適合)批准該協議及其項下擬進行的交易(包括框架協議及提供財務資助)。Smart Success Capital Ltd.及其聯繫人於股東特別大會上須放棄就與該協議及其項下擬進行的交易(包括框架協議及提供財務資助)有關的決議案進行投票。除以上所述者外,概無其他股東於該協議及其項下擬進行的交易(包括框架協議及提供財務資助)中擁有重大權益及因此概無其他股東須於股東特別大會上須放棄就與該協議及其項下擬進行的交易(包括框架協議及提供財務資助)有關的決議案進行投票。

全體獨立非執行董事(即包含關浣非博士、王禹洲先生、陳爽先生、曹海良先生及林芯竹博士)的獨立董事委員會已告成立,以就該協議及其項下擬進行的交易(包括框架協議及提供財務資助)向獨立股東提供意見。薈盛融資有限公司已獲委聘為獨立財務顧問,以就此向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

本公司謹訂於二零二二年七月二十一日(星期四)上午十時正假座香港金鐘道95號統一中心10樓舉行股東特別大會,召開大會之通告載於本通函第SGM-1至第SGM-4頁。本公司將於股東特別大會上提呈一項普通決議案,以考慮及(倘適合)批准該協議及其項下擬進行的交易(包括框架協議及提供財務資助)。於股東特別大會上提呈之普通決議案將以投票方式表決,本公司於股東特別大會後將就所提呈之普通決議案是否獲股東通過之結果發佈公告。

本通函隨附股東特別大會適用之代表委任表格。無論閣下是否擬出席大會,謹請閣下閱覽股東特別大會通告並按照本通函隨附之代表委任表格上所印備之指示盡快將其填妥,並無論如何須不遲於大會或其任何續會指定舉行時間四十八小時前交回本公司之香港股份過戶登記分處卓佳秘書商務有限公司,地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓。填妥及交回代表委任表格後,閣下仍可依願親身出席大會並於會上投票。

---

## 董事會函件

---

### 推薦意見

敬請 閣下留意本通函第32頁至第33頁所載的獨立董事委員會函件(當中載有其致獨立股東的推薦意見)，及本通函第34頁至第87頁所載的獨立財務顧問函件(當中載有其就該協議及其項下擬進行的交易(包括框架協議及提供財務資助)致獨立董事委員會及獨立股東的推薦意見。

經考慮獨立財務顧問函件所載的主要因素及理由，獨立董事委員會認為(i)儘管出售事項及提供財務資助並非於本公司日常及一般業務過程中進行，但該協議(包括提供財務資助)的條款於獨立股東而言屬公平合理，及該協議項下擬進行的交易(包括提供財務資助)乃按正常商業條款訂立並符合本公司及股東的整體利益；及(ii)框架協議的條款於獨立股東而言屬公平合理及框架協議項下擬進行的交易(包括年度上限)乃按正常商業條款訂立及在本集團的日常及一般業務過程中進行並符合本公司及其股東的整體利益。

因此，獨立董事委員會推薦獨立股東投票贊成擬於股東特別大會上提呈以批准該協議及其項下擬進行的交易(包括框架協議(包括年度上限)及提供財務資助)的決議案。

### 額外資料

敬請 閣下留意本通函附錄所載的額外資料。

此 致

列位股東 台照

承董事會命  
上海証大房地產有限公司  
主席  
黃裕輝先生  
謹啟

二零二二年六月三十日



**SHANGHAI ZENDAI PROPERTY LIMITED**  
**上海証大房地產有限公司\***

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：755)

敬啟者：

- (A)有關出售MYWAY DEVELOPMENTS LIMITED股權的  
非常重大出售事項及關連交易；**  
**(B)有關提供財務資助的  
重大及關連交易；**  
**及**  
**(C)有關框架協議的  
持續關連交易**

吾等提述本公司日期為二零二二年六月三十日的通函(「通函」)，本函件構成其一部分。除非文義另有所指，否則本函件所用詞彙與通函所界定者具相同涵義。

吾等獲董事會委任組成獨立董事委員會，以就該協議及其項下擬進行的交易(包括框架協議及提供財務資助)向閣下提供意見，詳情載於通函內的董事會函件。

蒼盛融資有限公司已獲委聘為獨立財務顧問，以就此向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。吾等提請閣下垂注通函第34至第87頁所載之彼等的函件。

\* 僅供識別

---

## 獨立董事委員會函件

---

經考慮獨立財務顧問函件所載的主要因素及理由，吾等認為(i)儘管出售事項及提供財務資助並非於本公司日常及一般業務過程中進行，但該協議(包括提供財務資助)的條款於獨立股東而言屬公平合理，及該協議項下擬進行的交易(包括提供財務資助)乃按正常商業條款訂立並符合本公司及股東的整體利益；及(ii)框架協議的條款於獨立股東而言屬公平合理及框架協議項下擬進行的交易(包括年度上限)乃按正常商業條款訂立及在本集團的日常及一般業務過程中進行並符合本公司及其股東的整體利益。因此，吾等推薦獨立股東投票贊成擬於股東特別大會上提呈以批准該協議及其項下擬進行的交易(包括框架協議(包括年度上限)及提供財務資助)的決議案。

此 致

列位獨立股東 台照

### 獨立董事委員會

**關浣非博士**  
獨立非執行董事

**陳爽先生**  
獨立非執行董事

**曹海良先生**  
獨立非執行董事

**林芯竹博士**  
獨立非執行董事

**王禹洲先生**  
獨立非執行董事

謹啟

二零二二年六月三十日

---

## 獨立財務顧問函件

---

以下為蒼盛融資有限公司就該協議及其項下擬進行之交易(包括框架協議及提供財務資助)致獨立董事委員會及獨立股東之意見函件全文，乃為載入本通函而編製。



香港灣仔  
菲林明道8號  
大同大廈1105室

敬啟者：

- (A)有關出售MYWAY DEVELOPMENTS LIMITED股權的  
非常重大出售事項及關連交易；**  
**(B)有關提供財務資助的重大及關連交易；**  
**及**  
**(C)有關框架協議的持續關連交易**

### 緒言

吾等獲委任為獨立財務顧問，就該協議及其項下擬進行之交易(包括框架協議及提供財務資助)向獨立董事委員會及獨立股東提供意見，有關詳情載於二零二二年六月三十日寄發予股東之 貴公司通函(「通函」)所載之董事會函件內，而本函件為通函之一部份。除文義另有所指外，本函件所用詞彙與通函內其他部份所界定者具有相同涵義。

---

## 獨立財務顧問函件

---

於二零二二年六月七日(聯交所交易時段後)，貴公司、買方及出售目標公司訂立該協議，據此，(其中包括) 貴公司有條件同意出售及買方有條件同意收購銷售股份(其相當於出售目標公司的全部已發行股本)，代價為人民幣225.0百萬元(相等於約265.5百萬港元)。代價由買方悉數以現金結付。

於最後實際可行日期，東方國際間接控股的公司Smart Success Capital Ltd.持有2,703,248,481股已發行股份(相當於 貴公司已發行股本的約18.17%)及為主要股東。買方為東方國際的全資附屬公司。憑藉東方國際於Smart Success Capital Ltd.及買方的控股權，買方因此成為 貴公司於上市規則項下的關連人士。因此，出售事項構成 貴公司的一項關連交易。由於有關出售事項的最高適用百分比率(定義見上市規則)超過75%，故根據上市規則，出售事項亦構成 貴公司的一項非常重大出售事項。

於完成後，出售集團成員公司與餘下集團成員公司之間將會存在未償還貸款及往來款結餘。預計出售集團及餘下集團會於完成前就未償還往來款結餘訂立貸款協議。於完成後，餘下集團亦會繼續向出售集團提供餘下集團擔保。於二零二二年六月七日(聯交所交易時段後)，貴公司與買方亦就餘下集團於完成後向出售集團提供物業開發建設及管理服務(「**持續關連交易**」)訂立框架協議。

完成後出售集團結欠餘下集團的往來款結餘將構成餘下集團向出售集團提供財務資助。完成後餘下集團擔保亦將構成餘下集團向出售集團提供財務資助。由於有關往來款結餘及餘下集團擔保的總額(「**財務資助**」)的最高適用百分比率(定義見上市規則)超過25%，故提供財務資助構成 貴公司的主要交易。由於出售目標公司將成為買方的附屬公司，故根據上市規則，提供財務資助亦構成 貴公司的關連交易及框架協議項下擬進行的交易構成 貴公司的持續關連交易。

---

## 獨立財務顧問函件

---

因此，該協議及其項下擬進行的交易(包括框架協議及提供財務資助)須遵守上市規則第14章及14A章項下的申報、公告及獨立股東批准規定。

貴公司將召開及舉行股東特別大會以審議及酌情批准該協議及其項下擬進行的交易(包括框架協議及提供財務資助)。Smart Success Capital Ltd.及其聯繫人於股東特別大會上須放棄就與該協議及其項下擬進行的交易(包括框架協議及提供財務資助)有關的決議案投票。除以上所述者外，概無其他股東於該協議及其項下擬進行的交易(包括框架協議及提供財務資助)中擁有重大權益，及因此概無其他股東須於股東特別大會上須放棄就與該協議及其項下擬進行的交易(包括框架協議及提供財務資助)有關的決議案投票。

全體獨立非執行董事(即包含關浣非博士、陳爽先生、曹海良先生、林芯竹博士及王禹洲先生)的獨立董事委員會已告成立，以就該協議及其項下擬進行的交易(包括框架協議及提供財務資助)向獨立股東提供意見。吾等(薈盛融資有限公司)已獲委聘為獨立財務顧問，以就此，特別是該協議、框架協議及提供財務資助之條款是否按一般商業條款進行，就獨立股東而言是否公平合理及是否符合 貴公司及股東的整體利益向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

吾等與 貴集團及其聯繫人並無聯繫，並無擁有 貴集團任何成員公司任何股權，亦無權認購或提名其他人士認購 貴集團任何成員公司證券(不論是否依法強制執行)。除於是次委任事項中擔任獨立財務顧問外，於過去兩年內，吾等並無擔任 貴公司或其聯繫人的財務顧問或獨立財務顧問。除就是次委任應付予吾等之一般專業費用外，概無任何安排可讓吾等向 貴集團及其聯繫人收取任何費用或取得任何利益。據吾等所知，吾等與 貴公司或任何其他人士之間概無任何關係或利益可被合理視為妨礙吾等擔任獨立董事委員會及獨立股東的獨立財務顧問之獨立性及根據上市規則第13.84條規定吾等獨立於 貴公司。

---

## 獨立財務顧問函件

---

### 吾等之意見基礎

達成吾等之意見及推薦建議時，吾等依賴 貴公司董事及管理層向吾等提供之資料及聲明，以及彼等所表達之意見，並假設向吾等提供或於通函提及之有關資料、陳述及聲明，在通函日期直至股東特別大會召開日，在各重大方面均屬真實、準確及完整。董事對通函(包括根據上市規則提供有關 貴集團之資料)共同及個別承擔全部責任，並於作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知及所深信，通函所載資料在各重大方面均屬準確及完整，且無誤導或欺騙成份，而通函亦無遺漏其他事實，致使通函所載之任何陳述有所誤導。

吾等認為吾等已審閱足夠資料，足以讓吾等達致知情見解，以證明依賴通函所載資料之準確性，並為吾等作出之推薦建議提供合理基礎。吾等並無理由懷疑 貴公司董事或管理層隱瞞任何重大資料，或有關資料屬誤導、不真實或不準確，並認為該等資料可作為吾等制定意見之依據。然而，就是次工作而言，吾等並無於 貴集團之業務或事務或未來前景以及該協議及框架協議所涉及之相關主體事項以及該協議及框架協議之訂約各方進行任何深入的獨立調查或審核。吾等之意見乃以於最後實際可行日期之財務、經濟、市場及其他環境之實際情況，以及吾等所能獲得之資料為基礎。股東應注意隨後發展(包括市場及經濟情況之任何重大變動)可能影響及／或改變此意見。

### 主要考慮因素及理由

#### A. 出售事項

為達致有關出售事項之意見，吾等已考慮以下主要因素及理由：

##### A.1 有關 貴集團之資料

貴公司(即賣方)為一間於百慕達註冊成立且其股份於聯交所主板上市的投資控股公司。 貴公司的附屬公司主要於中國境內從事物業發展、物業投資、提供物業管理及代理服務及酒店運營。

## 獨立財務顧問函件

貴集團截至二零二一年及二零二零年十二月三十一日止兩個年度的經審核綜合財務資料乃摘錄自 貴公司截至二零二一年十二月三十一日止年度的年度報告，概述如下：

	截至十二月三十一日止年度	
	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
收入		
—物業銷售	307,025	4,207,815
—物業租賃、管理及代理服務	340,328	318,740
—酒店營運	93,640	72,148
	740,993	4,598,703
(毛損)／毛利	(189,263)	546,783
除所得稅前虧損	(2,163,004)	(809,561)
年內股東應佔虧損	(2,070,423)	(1,150,773)
		於二零二一年 十二月三十一日 千港元
非流動資產		6,983,635
流動資產(包括持作待售的資產)		6,553,910
資產總額		13,537,545
非流動負債		1,308,660
流動負債		14,021,221
負債總額		15,329,881
流動負債淨額		(7,467,311)
負債淨額		(1,792,336)
股東應佔虧絀		(2,018,688)

---

## 獨立財務顧問函件

---

截至二零二一年十二月三十一日止年度，貴集團的收入由截至二零二零年十二月三十一日止年度的約4,598.7百萬港元大幅下跌至約741.0百萬港元，其中約41.4%（二零二零年：91.5%）來自銷售物業，約45.9%（二零二零年：6.9%）來自物業租賃、管理及代理服務，餘下12.7%（二零二零年：1.6%）來自酒店營運。收入大幅減少主要是由於年內物業銷量下滑，其原因在於貴集團於南京的主要項目（即「南京喜瑪拉雅中心」項目第三期辦公樓及南京「濱江大姆指廣場」第二期項目「濱江閱公館」）的開發於二零二一年處於收尾階段，而該等兩個項目的大部分物業已於過往年度出售並交付予客戶。截至二零二一年十二月三十一日止年度物業的可售面積減少，貴集團截至二零二一年十二月三十一日止年度錄得約189.3百萬港元的毛損，而截至二零二零年十二月三十一日止年度的毛利約為546.8百萬港元。此外，截至二零二一年十二月三十一日止年度物業、廠房及設備減值增加約259.2百萬港元，投資物業之公允價值虧損增加約210.8百萬港元及融資成本增加約201.6百萬港元，進一步將貴集團的除所得稅前虧損由截至二零二零年十二月三十一日止年度的約809.6百萬港元增加至截至二零二一年十二月三十一日止年度的約2,163.0百萬港元。經計及截至二零二一年十二月三十一日止年度的所得稅抵免約為81.1百萬港元，而上一年度的所得稅開支約為346.9百萬港元，截至二零二一年十二月三十一日止年度股東應佔虧損由截至二零二零年十二月三十一日止年度的約1,150.8百萬港元增加約919.6百萬港元至截至二零二一年十二月三十一日止年度的約2,070.4百萬港元。

貴集團於二零二一年十二月三十一日的流動資產（包括持作待出售的資產）及流動負債分別約為6,553.9百萬港元及14,021.2百萬港元，因此錄得流動負債淨額約7,467.3百萬港元。於二零二一年十二月三十一日，流動資產與流動負債的流動比率為0.47倍。流動資產主要包括發展中物業及已完成待售物業約5,465.3百萬港元、貿易及其他應收款項及預付款項約283.9百萬港元、預繳稅項約235.8百萬港元、已抵押銀行存款約221.1百萬港元以及現金及銀行結餘約315.3百萬港元。貴集團的流動負債主要包括貿易及其他應付款項約4,671.1百萬港元、合約負債約2,138.9百萬港元、應付附屬公司少數股東款項122.8百萬港元、借貸約6,327.7百萬港元及應付稅項約729.3百萬港元。

---

## 獨立財務顧問函件

---

貴集團於二零二一年十二月三十一日的非流動資產約為6,983.6百萬港元，主要包括物業、廠房及設備約754.1百萬港元、投資物業約5,380.7百萬港元及發展中物業約812.2百萬港元。貴集團於二零二一年十二月三十一日的非流動負債約為1,308.7百萬港元，主要包括借貸約648.8百萬港元及遞延所得稅負債約592.8百萬港元。

於二零二一年十二月三十一日，股東應佔虧絀約為2,018.7百萬港元，資本負債比率(以總負債除以總資產列示)約為113.2%。

貴集團於償還部分借貸方面發生違約，於二零二一年十二月三十一日的逾期款項為約5,458百萬港元。該等違約事件亦觸發總金額約為740百萬港元的其他借貸的交叉違約。由於貴集團持續經營能力存在不確定性，故貴公司核數師就貴集團截至二零二一年十二月三十一日止年度的財務報表發表無法表示意見。

於二零二二年六月，貴集團若干附屬公司收到中華人民共和國甘肅省蘭州市中級人民法院發出的執行裁定書(「青島裁定書」)。青島裁定書源於貴公司一家間接全資附屬公司結欠一家金融機構(「該金融機構」)的貸款的違約事項，於二零二二年五月三十一日的未清償結餘(本金及利息)為約人民幣787百萬元，詳情披露於本通函附錄六「訴訟」一節及貴公司日期為二零二二年六月二十一日的公告。

### A.2 有關出售集團之資料

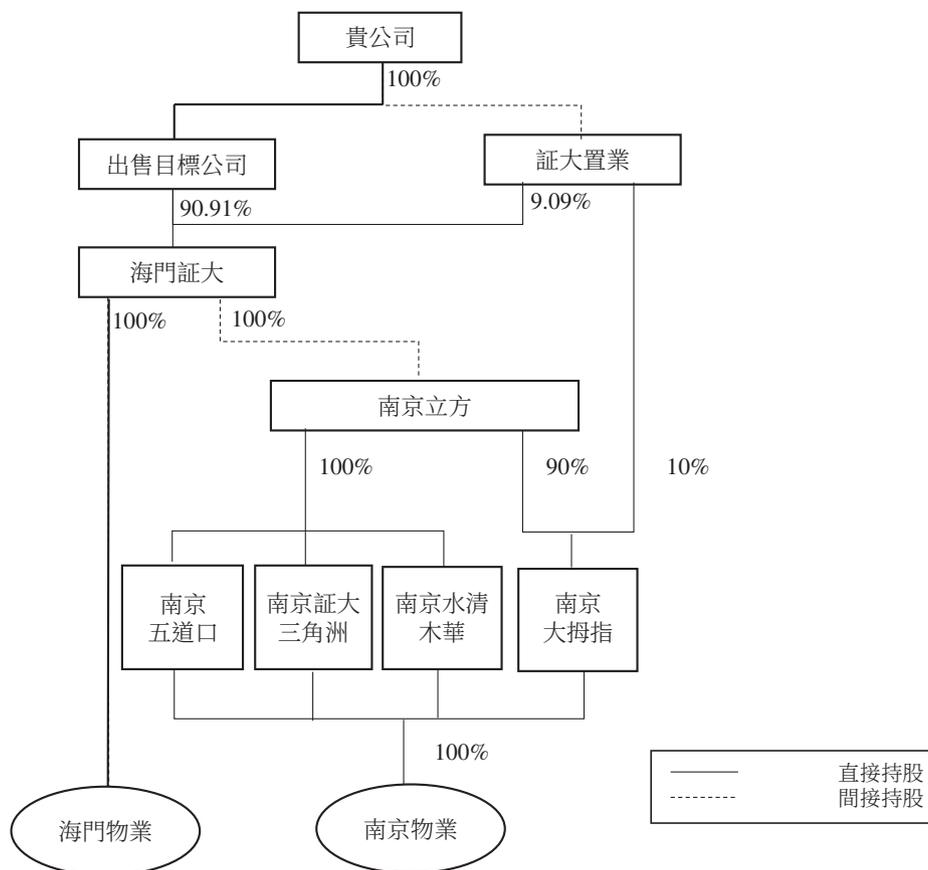
出售目標公司(貴公司的全資附屬公司)為於英屬處女群島註冊成立的有限公司。出售集團主要於中國江蘇省海門及南京從事物業發展及投資。於最後實際可行日期，出售集團的主要物業項目為海門物業及南京物業。

於最後實際可行日期，出售目標公司持有海門証大(於中國成立的有限責任公司)約90.91%的股權。海門証大的餘下9.09%股權由証大置業持有，証大置業為貴公司的間接全資附屬公司。海門証大的主要業務活動為開發海門物業。

## 獨立財務顧問函件

於最後實際可行日期，海門証大亦間接持有南京立方的全部股權，而南京立方持有南京五道口、南京証大三角洲及南京水清木華的全部股權及南京大拇指的90%股權。南京大拇指的餘下10%股權由証大置業持有。南京立方及其附屬公司的主要業務活動為開發及持有南京物業。

以下所載為出售集團於最後實際可行日期的簡化股權圖：



### A.2.1 物業發展及投資項目

#### 海門物業

海門物業包含位於中國江蘇省南通市海門區的一幢商業綜合體（「海門商業綜合體」），未售住宅單位（「海門住宅單位」）及若干地塊（「海門地塊」）。

---

## 獨立財務顧問函件

---

### 海門商業綜合體(擁有90.91%實際權益)

該商業綜合體於二零零九年至二零二一年間竣工，包含一個購物商場、兩間會所、一幢商業裙樓及一個商業／住宅綜合開發項目的酒店。該物業的總建築面積為約43,170平方米(不包括約10,956平方米的地下室)，其乃持作出售。

### 海門住宅單位(擁有90.91%實際權益)

未售住宅單位於二零零九年至二零二一年間竣工，包含一個商業／住宅綜合開發項目的21間住宅單位，總建築面積為約3,808平方米(不包括約396平方米的地下室)，其乃持作出售。

### 海門地塊(擁有90.91%實際權益)

海門地塊為淨地盤，總土地面積約753,515平方米，擬開發為總建築面積約1,055,729平方米(不包括約337,938平方米的地下室)附帶配套居住設施的綜合住宅發展項目。

### 南京物業

南京物業包括位於中國江蘇省南京市鼓樓區及雨花臺區的南京喜瑪拉雅中心、南京峰雲府及南京閱尚居的商業物業及兩塊建築工地(「**南京建築工地**」)。

### 南京喜瑪拉雅中心(擁有81.82%實際權益)

南京喜瑪拉雅中心包括十三棟16至27層的商業樓宇(不包括三層的地下室)，於二零一七年至二零二零年間竣工。該物業包括兩個毗鄰的商業裙樓，總建築面積為約81,418平方米(含約19,687平方米的地下室)，乃持作投資。總建築面積44,383平方米的部分物業已出租予獨立第三方作零售及配套用途。

該物業亦包括一個商舖單位、29個辦公單位、24個儲藏室及3,507個停車位，總建築面積為約3,447平方米(不包括儲藏室及車位)，乃持作出售。

---

## 獨立財務顧問函件

---

### 南京峰雲府(擁有90.91%實際權益)

南京峰雲府為四棟32層的商業大廈(不包括兩層的地下室)，於二零一七年竣工。該物業包括三個辦公單位、兩個儲藏室和78個地下停車位，總建築面積為約279平方米(不包括約97平方米的儲藏室及停車位)，乃持作出售。

### 南京閱尚居(擁有90.91%實際權益)

南京閱尚居為四棟33層的商業樓宇(不包括兩層的地下室)，於二零二零年竣工。該物業包括六個商舖單位、九個辦公單位、兩個儲藏室及260個地下停車位，總建築面積約888平方米(不包括約54平方米的儲藏室及停車位)，乃持作出售。

### 南京建築工地(擁有90.91%實際權益)

其中一塊南京建築工地包括兩幅總土地面積約15,566平方米的地塊(不包括土地面積約17,380平方米的地下室)，其擬發展為包含四幢22至33層(不包括三層的地下室)，總建築面積約126,863平方米(不包括約48,897平方米的地下室)的商業樓宇的商業發展項目。其正在開發中，預計於二零二五年底竣工。

另一塊南京建築工地包括兩幅總土地面積約15,234平方米的地塊，其擬發展為包含六幢矗立於兩層裙樓之上的21至25層(不包括三層的地下室)的商業大廈，總建築面積約90,512平方米(不包括約40,303平方米的地下室)。其正在開發中，預計於二零二五年底竣工。

---

## 獨立財務顧問函件

---

### A.2.2 財務資料

以下載列出售集團截至二零二零年十二月三十一日及二零二一年十二月三十一日止兩個年度的未經審核合併財務資料，乃根據香港財務報告準則及基於出售集團於相關年度一貫存在的現有集團架構編製。

	截至十二月三十一日止年度	
	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
收入		
—銷售物業	293,795	4,065,056
—物業租賃	5,354	73
	<u>299,149</u>	<u>4,065,129</u>
(毛損) / 毛利	(363,282)	404,850
除所得稅前虧損	(1,413,588)	(266,906)
年內出售目標公司股東應佔虧損	<u>(1,312,760)</u>	<u>(560,316)</u>
		於二零二一年 十二月三十一日 千港元
非流動資產		2,098,310
流動資產(包括持作待售的資產)		<u>10,161,778</u>
資產總額		12,260,088
非流動負債		547,679
流動負債		<u>15,768,326</u>
負債總額		16,316,005
流動負債淨額		(5,606,548)
負債淨額		<u>(4,055,917)</u>
出售目標公司股東應佔虧絀		<u>(4,423,595)</u>

---

## 獨立財務顧問函件

---

於截至二零二一年十二月三十一日止兩個年度，出售集團超逾98%收入來自銷售物業。出售集團的收入由截至二零二零年十二月三十一日止年度的約4,065.1百萬港元大幅減少至截至二零二一年十二月三十一日止年度的約299.1百萬港元。收入大幅減少主要是由於年內物業銷量下滑，其原因在於出售集團於南京的主要項目（即南京喜瑪拉雅中心項目第三期辦公樓及南京濱江大拇指廣場第二期項目「濱江閱公館」）的開發處於收尾階段及該等項目中大多數物業已於過往年度出售及交付予客戶。

由於二零二一年可供出售物業的面積大幅減少，以及海門物業的若干發展中物業及已完成持作待售物業於二零二一年出現減值，出售集團於截至二零二一年十二月三十一日止年度錄得毛損約363.3百萬港元，而截至二零二零年十二月三十日錄得毛利約404.9百萬港元。出售集團亦錄得截至二零二一年十二月三十一日止年度開支較上年度增加，包括投資物業之公允價值虧損增加約186.3百萬港元及融資成本增加約130.8百萬港元。出售集團除稅前虧損由截至二零二零年十二月三十一日止年度的約266.9百萬港元增加約1,146.7百萬港元至截至二零二一年十二月三十一日止年度的約1,413.6百萬港元。經計及截至二零二一年十二月三十一日止年度的所得稅抵免約為37.6百萬港元，而上一年度的所得稅開支約為323.0百萬港元，截至二零二一年十二月三十一日止年度的出售目標公司擁有人應佔虧損由截至二零二零年十二月三十一日止年度的約560.3百萬港元增加約752.5百萬港元至截至二零二一年十二月三十一日止年度的約1,312.8百萬港元。

---

## 獨立財務顧問函件

---

出售集團於二零二一年十二月三十一日的流動資產(包括持作待售的資產)及流動負債分別約為10,161.8百萬港元及15,768.3百萬港元，因此錄得流動負債淨額約5,606.5百萬港元。於二零二一年十二月三十一日，流動資產與流動負債的流動比率為0.64倍。流動資產主要包括發展中物業及已完成待售物業約5,217.0百萬港元、應收餘下集團款項約4,478.6百萬港元、預繳稅項約228.3百萬港元、貿易及其他應收款項及預付款項約124.9百萬港元及現金及現金等價物約96.2百萬港元。出售集團的流動負債主要包括貿易及其他應付款項約3,617.2百萬港元、合約負債約2,122.3百萬港元、應付餘下集團款項約5,284.1百萬港元、借貸約4,124.3百萬港元及應付稅項約619.8百萬港元。

出售集團於二零二一年十二月三十一日的非流動資產約為2,098.3百萬港元，其包括物業、廠房及設備約34.0百萬港元及投資物業約2,064.3百萬港元。出售集團於二零二一年十二月三十一日的非流動負債約為547.7百萬港元，其包括借貸約293.0百萬港元及遞延所得稅負債約254.7百萬港元。

於二零二一年十二月三十一日，出售集團的虧絀約為4,055.9百萬港元，資本負債比率(以總負債除以總資產列示)約為133.1%。於二零二一年十二月三十一日，出售目標公司擁有人應佔出售集團虧絀約為4,423.6百萬港元。於二零二一年十二月三十一日，應付餘下集團款項淨額約為805.5百萬港元。

### A.3 餘下集團的資料

貴公司為餘下集團的控股公司。完成後，餘下集團將繼續於中國從事物業開發、物業投資及提供物業管理及代理服務以及酒店經營業務。餘下集團的資產組合包含位於上海的上海証大大拇指廣場及上海証大美爵酒店，位於青島的青島証大大拇指廣場及青島喜瑪拉雅酒店，及輻射全國的若干商業及住宅項目，於二零二一年十二月三十一日的總賬面值為約4,377.0百萬港元。其亦持有於上海喜瑪拉雅中心的投資。

## 獨立財務顧問函件

### A.3.1 物業開發及投資項目

下表概述餘下集團的物業開發及投資項目資料：

項目名稱	餘下集團 於項目中的		描述	截至	截至
	所有權	地點		二零二一年 十二月三十一日 止年度的 平均出租率	二零二一年 十二月三十一日 止年度的 總收入
<i>持作投資的物業及酒店營運</i>					
上海証大大拇指廣場	100%	毗鄰上海世紀公園及陸家嘴金融區	集個人文化、藝術及時尚商業於一體的社區綜合平台，其持作投資，商業空間的可出租總面積為約44,960平方米	99%	約人民幣104.4百萬元 (相等於約125.8百萬港元)
上海証大美爵酒店	100%	位於上海証大大拇指廣場	建築面積為31,530平方米的18層五星級酒店，其由餘下集團持作酒店經營及由華住酒店集團以「美爵」品牌管理	54%	約人民幣68.9百萬元 (相等於約83.0百萬港元)
青島証大大拇指廣場	100%	位於中國山東省青島市海爾路商圈中心地帶	可出租總面積為46,545平方米的商業廣場，其持作投資	84%	約人民幣27.7百萬元 (相等於約33.4百萬港元)
青島喜瑪拉雅酒店	100%	位於青島証大大拇指廣場	一間酒店，由餘下集團持作酒店經營及由其本身的酒店管理公司以 貴集團旗下的「喜瑪拉雅」品牌進行管理。可出租總面積為約27,673平方米	70%	約人民幣38.9百萬元 (相等於約46.8百萬港元)
揚州商業項目	100%	中國江蘇省揚州市	可出租總面積為15,974平方米的物業開發項目，其位於揚州市中心，集商業、文化、休閒及娛樂為一體，持作投資	92%	約人民幣6.7百萬元 (相等於約8.1百萬港元)
証大南通壹城大拇指廣場（「南通廣場」）第一期	100%	中國江蘇省南通市	可出租總面積約38,737平方米的商業廣場，其持作投資	77%	約人民幣6.7百萬元 (相等於約8.0百萬港元)

## 獨立財務顧問函件

項目名稱	餘下集團 於項目中的 所有權	地點	描述	截至	截至
				二零二一年 十二月三十一日 止年度的 平均出租率	二零二一年 十二月三十一日 止年度的 總收入
<b>持作銷售的物業</b>					
南通廣場第二期	100%	中國江蘇省南 通市	可銷售總面積約74,528 平方米的配套住宅項 目及商舖	不適用。 累計已 總共銷售 71,585平方米 (佔可銷售總 面積的約96.1%)	累計合約 總值約人民幣 848.9百萬元 (相等於約 1,022.7百萬港元)
南通廣場第三期	100%	中國江蘇省南 通市	總商業面積為75,946 平方米的商業廣場 (含21,000平方米地 下面積)及住宅面積 約71,742平方米(含 32,150平方米地下面 積)	不適用。 累計已 總共銷售 可銷售面積 40,715平方米 (佔可銷售 總面積的 約21.6%)	累計合約 總值約人民幣 683.4百萬元 (相等於約 823.3百萬港元)
<b>持作未來開發的物業</b>					
海南項目	超過50%	海南省澄邁縣	一幅佔地面積1,309,563 平方米的地塊，其開 發目前處於規劃階段	不適用	不適用
<b>由一間聯營公司持有的物業</b>					
上海喜瑪拉雅中心	45%	上海浦東	一間綜合體，由上海卓 美亞喜瑪拉雅酒店、 購物中心及其他配套 設施(如當代藝術館 (喜瑪拉雅美術館)、 多功能禮堂(大觀舞 台)、商務中心及創意 辦公室等)組成，可出 租總面積為約28,499 平方米	45%	約人民幣 31.2百萬元 (相等於約 37.5百萬港元)
上海卓美亞喜瑪拉 雅酒店	45%	位於上海喜瑪 拉雅中心	由迪拜卓美亞酒店集團 所管理的建築面積為 60,452平方米的豪華 五星級酒店，是卓美 亞酒店集團在亞太區 的首間酒店	45%	約人民幣 108.5百萬元 (相等於約 130.7百萬港元)

---

## 獨立財務顧問函件

---

### A.3.2 物業管理服務

除物業開發及投資業務外，餘下集團透過提供輕資產物業管理服務將其業務範圍拓展至中國十個大中型城市。餘下集團的在管項目包含多種類型的物業，如高端商業廣場、甲級寫字樓、頂級別墅區、高端住宅及城市綜合體。截至二零二一年十二月三十一日止年度，餘下集團管理超過30個項目，總面積逾300萬平方米，餘下集團從中產生總收入約人民幣105.0百萬元（相等於約126.5百萬港元）。

### A.3.3 財務資料

餘下集團的未經審核備考財務資料概述如下：

	截至十二月三十一日止年度	
	二零二一年	二零二零年
	千港元	千港元
收入		
— 物業銷售	13,230	142,759
— 物業租賃、管理及代理服務	334,974	318,668
— 酒店營運	93,640	72,147
	<u>441,844</u>	<u>533,574</u>
毛利	174,019	141,933
除所得稅前虧損	(658,178)	(503,298)
股東應佔年度虧損	<u>(666,425)</u>	<u>(551,100)</u>

---

## 獨立財務顧問函件

---

於二零二一年  
十二月三十一日  
千港元

非流動資產	4,885,300
流動資產	<u>6,154,800</u>
資產總額	11,040,100
非流動負債	761,000
流動負債	<u>8,015,600</u>
負債總額	8,776,600
流動負債淨額	(1,860,800)
資產淨值	<u><u>2,263,500</u></u>
股東應佔權益	<u><u>2,404,900</u></u>

截至二零二一年十二月三十一日止年度，餘下集團的收入由截至二零二零年十二月三十一日止年度的約533.6百萬港元減少約17.2%至約441.8百萬港元，其中約3.0%（二零二零年：26.8%）來自物業銷售，約75.8%（二零二零年：59.7%）來自物業租賃、管理及代理服務，而餘下21.2%（二零二零年：13.5%）來自酒店營運。收入減少主要是由於南通廣場及証大西鎮大拇指廣場的大部分物業已於過往年度售出並交付予客戶，故截至二零二一年十二月三十一日止年度的物業銷售減少。

---

## 獨立財務顧問函件

---

隨著業務發展重點轉移至毛利率高於其他收入來源的物業租賃、管理及代理服務，餘下集團的毛利由截至二零二零年十二月三十一日止年度的約141.9百萬港元增加約32.1百萬港元至截至二零二一年十二月三十一日止年度的約174.0百萬港元。此外，餘下集團於截至二零二一年十二月三十一日止年度錄得其他收入、收益及開支增加約76.7百萬港元，主要為利息收入增加約107.4百萬港元、投資收益減少約35.7百萬港元、投資物業之公允價值虧損增加約35.5百萬港元及匯兌虧損減少約39.0百萬港元的淨影響。然而，受截至二零二一年十二月三十一日止年度的物業、廠房及設備減值確認增加約259.2百萬港元影響，餘下集團的除所得稅前虧損由截至二零二零年十二月三十一日止年度的約503.3百萬港元增加約154.9百萬港元至截至二零二一年十二月三十一日止年度的約658.2百萬港元。考慮到截至二零二一年十二月三十一日止年度的所得稅抵免約43.5百萬港元，而去年的所得稅開支約為23.9百萬港元，股東應佔截至二零二一年十二月三十一日止年度的虧損由截至二零二零年十二月三十一日止年度的約551.1百萬港元增加約115.3百萬港元至截至二零二一年十二月三十一日止年度的約666.4百萬港元。

於二零二一年十二月三十一日，餘下集團的流動資產及流動負債分別約為6,154.8百萬港元及8,015.6百萬港元，因此流動負債淨額約為1,860.8百萬港元。流動資產主要包括發展中物業及已完成待售物業約248.3百萬港元、貿易及其他應收款項以及預付款約159.0百萬港元、應收出售集團款項約5,284.1百萬港元、已抵押銀行存款約221.1百萬港元以及現金及現金等值項目約219.2百萬港元。餘下集團的流動負債主要包括貿易及其他應付款項約1,053.9百萬港元、應付附屬公司少數股東款項約122.8百萬港元、應付出售集團款項約4,478.6百萬港元、借貸約2,203.4百萬港元及應付稅項約109.5百萬港元。

---

## 獨立財務顧問函件

---

於二零二一年十二月三十一日，餘下集團的非流動資產約為4,885.3百萬港元，其中主要包括物業、廠房及設備約720.1百萬港元、投資物業約3,316.4百萬港元及發展中物業約812.2百萬港元。於二零二一年十二月三十一日，餘下集團的非流動負債約為761.0百萬港元，其中包括借貸約355.8百萬港元、租賃負債約67.1百萬港元及遞延稅務負債約338.1百萬港元。

於二零二一年十二月三十一日，餘下集團的資產淨值約為2,263.5百萬港元，負債比率(即負債總額除以資產總值)約為79.5%。於二零二一年十二月三十一日，股東應佔餘下集團權益約為2,404.9百萬港元。於二零二一年十二月三十一日，應收出售集團款項淨額約為805.5百萬港元。

### A.4 進行出售事項的理由及所得款項用途

貴集團主要於中國從事物業開發、物業投資、提供物業管理及代理服務以及酒店經營。貴集團於中國若干城市持有商業物業及住宅項目，大多數位於上海及南京。完成後，餘下集團將透過証大置業繼續持有海門証大的9.09%股權及南京大拇指的10%股權，及有關權益將在貴集團的綜合財務報表中保留並入賬為按公允價值計入其他全面收益的金融資產。除上述者外，完成後，餘下集團不再持有出售集團的任何股權，且出售集團的成員公司不再為貴公司的附屬公司。

誠如貴公司截至二零二一年十二月三十一日止年度的年報所載，隨著政府出臺物業限購、限貸及融資配額管控、優化土地拍賣規則及預售資金監管等多項監管政策，中國的房地產行業自二零二一年起進入調整期。加上新冠疫情爆發後的旅遊限制以及疫情防控措施限制了人流量，商業租賃市場受到重大不利影響，包括貴集團在內的中國房地產開發商及運營商的整體環境一直很艱難。

---

## 獨立財務顧問函件

---

經參考國家統計局發佈的資料，二零二一年中國國內生產總值為人民幣約1,143,670億元，二零二二年第一季度為約人民幣270,180億元，較去年／同期分別增長8.1%及4.8%。截至二零二一年十二月三十一日止年度，中國商品房總銷售面積為17.9億平方米，較去年增長1.9%；截至二零二一年十二月三十一日止年度，中國商品房總銷售額為人民幣181,930億元，較去年增長4.8%。截至二零二二年三月三十一日止三個月，中國商品房總銷售面積為3.1億平方米，較去年同期減少13.8%。截至二零二二年三月三十一日止三個月，中國商品房總銷售額亦較去年同期下降22.7%至人民幣29,655億元。

截至二零二一年十二月三十一日止年度，貴集團的收入較去年大幅下跌約83.9%，乃由於物業銷售減少所致。加上物業大幅減值及沉重財務成本的影響，截至二零二一年十二月三十一日止年度，股東應佔貴集團虧損較去年增加約79.9%。貴集團財務狀況亦迅速惡化，於二零二零年十二月三十一日的淨資產為約304.8百萬港元，而於二零二一年十二月三十一日的淨負債約為1,792.3百萬港元。貴集團的流動比率（即流動資產除以流動負債）由二零二零年十二月三十一日的0.68倍下降至二零二一年十二月三十一日的0.47倍。貴集團拖欠若干借款並收到本函件第A.1節所提及的青島執行書。

經考慮中國房地產行業充滿挑戰的業務環境及貴集團惡化的財務狀況，貴集團一直探索不同的選擇以降低其負債率並改善其流動資金及財務狀況。貴集團熱切期望剝離部分物業組合，以急速改善流動資金狀況及減少債務，同時利用其資源及經驗開展提供商業物業管理及物業開發服務等輕資產物業業務。

於二零二一年十二月三十一日，貴集團的總借貸為約6,976.5百萬港元，其中約6,327.7百萬港元須於一年內償還及約648.8百萬港元須於一年後償還，及約4,417.3百萬港元乃由出售集團產生，其中4,124.3百萬港元須於一年內償還及293.0百萬港元須於一年後償還。出售事項將令出售集團的借貸自貴集團移除及降低餘下集團的總體負債水平。

---

## 獨立財務顧問函件

---

出售事項的所得款項總額為人民幣225.0百萬元(相等於約265.5百萬元)。貴集團有意將來自出售事項的所得款項淨額(經扣除出售事項的估計直接開支)約人民幣221.4百萬元(相等於約261.3百萬元)的其中(i)約人民幣120.0百萬元(相等於約141.6百萬元)用作償還借貸；及(ii)約人民幣101.4百萬元(相等於約119.7百萬元)用作餘下集團一般營運資金(包括支付供應商的款項及就租金以及僱員工資及薪金支付的款項)。

經考慮(i)出售集團在過去兩年有虧損紀錄；(ii)出售事項可令出售集團的借貸自貴集團移除，並提升餘下集團的流動資金及財務狀況；及(iii)出售事項可讓貴集團以公平價格變現其於出售集團的投資，並為餘下集團提供額外一般營運資金以促進其日常營運，吾等同意董事的意見，認為出售事項符合貴公司及股東的整體利益。

### A.5 該協議的主要條款

根據該協議，貴公司有條件同意出售及買方有條件同意購買銷售股份(即出售目標公司的全部已發行股本)，代價為人民幣225.0百萬元(相等於約265.5百萬元)及須由買方以現金按下列方式支付予貴公司：

- (i) 於完成時應付人民幣202.5百萬元(相等於約239.0百萬元及相當於代價的90%)；及
- (ii) 完成日期後第九個月當日應付餘額人民幣22.5百萬元(相等於約26.5百萬元及相當於代價的10%)**(「餘額付款」)**，惟須滿足下列條件**(「餘額付款條件」)**，方可作實：
  - (a) 貴公司已履行其於該協議項下的所有義務；
  - (b) 買方未因貴公司自該協議日期起直至餘額付款支付日期止期間作出的不真實、不準確、不完整或具誤導性的陳述或保證產生實質性虧損；

---

## 獨立財務顧問函件

---

- (c) 買方未因出售集團自該協議日期起直至餘額付款支付日期止期間的未披露負債(包括或然負債)、資產的擔保、保證、產權負擔及訴訟產生實質性虧損；及
- (d) 買方未因 貴公司自該協議日期起直至餘額付款支付日期止期間違反該協議的條款或其他行動產生實質性虧損。

倘買方因上述條件未達成而產生實質性虧損，則買方及 貴公司須首先在餘額付款支付日期前協定買方產生的虧損金額，然後買方應於餘額付款支付日期向 貴公司支付餘額付款(經扣除協定的虧損金額)。倘雙方於餘額付款支付日期前未能就上述虧損金額達成一致，則買方應於餘額付款支付日期向 貴公司支付餘額付款(經扣除其認為合理的虧損金額)，而 貴公司將擁有向買方申索爭議金額的法律權利。

代價乃由訂約方公平磋商釐定，當中經參考(i)於二零二一年十二月三十一日出售目標公司擁有人應佔的出售集團之未經審核合併負債淨額約4,423.6百萬港元(按當時的匯率人民幣1元=1.223港元換算相等於約人民幣3,616.7百萬元)；(ii)獨立專業估值師加策(香港)測量行有限公司及博浩企業顧問有限公司(「**聯席估值師**」)使用收入法(用於出租予獨立第三方的物業)及市場法(用於空置或正在開發的物業)得出的該等物業於二零二二年四月三十日的初步估值約人民幣10,230.6百萬元(與通函附錄五所載之彼等的估值報告所示的估值相同)。該估值較該等物業於二零二一年十二月三十一日的賬面值多約人民幣4,256.7百萬元及經計及出售目標公司於該等物業的實際持有百分比，出售目標公司應佔的該等物業之估值盈餘為約人民幣3,842.4百萬元。

### A.5.1 代價

為評估代價之公平性及合理性，吾等已考慮以下因素：

#### 該等物業之估值

誠如本函件第A.2節所述，出售集團主要於中國江蘇省海門及南京從事物業開發及投資業務及其主要物業項目為海門物業及南京物業。

根據通函附錄五所載聯席估值師（均為獨立估值師）共同編製的估值報告（「**估值報告**」），於二零二二年四月三十日，出售集團所持該等物業的市值約為人民幣10,230.6百萬元（相等於約12,072.1百萬港元）。

吾等已就該等物業之估值進行上市規則第13.80條註釋1(d)規定之工作，包括與聯席估值師討論彼等對與該等物業類似的中國物業進行估值之資質及經驗以及彼等與 貴集團及該協議之其他訂約方之關係，並已審閱委聘聯席估值師評估該等物業估值之條款，尤其是彼等之工作範圍。

---

## 獨立財務顧問函件

---

吾等了解(i)陳嘉華先生(博浩企業顧問有限公司的合夥人及估值報告的三位簽署人之一)為英國皇家特許測量師學會(「RICS」)會員、香港測量師學會會員、註冊專業測量師(產業測量組)、RICS註冊估值師及中國房地產估價師與房地產經紀人學會會員,於香港、澳門、中國及亞太地區物業估值方面擁有逾18年經驗;(ii)張曉先生(加策(香港)測量行有限公司之首席估值師及估值報告的三位簽署人之一)為RICS會員、RICS註冊估值師及中國房地產估價師與房地產經紀人學會會員,於中國物業估值方面擁有逾10年經驗;及(iii)趙起先生(加策(香港)測量行有限公司之總經理及估值報告的三位簽署人之一)為RICS會員、RICS註冊估值師及中國房地產估價師與房地產經紀人學會會員,於中國物業估值方面擁有逾20年經驗。因此,吾等認為估值報告簽署人合資格、富經驗及有能力進行中國物業估值工作及就該等物業估值發表可靠意見。吾等從 貴公司與聯席估值師所訂立之委任函中得知,聯席估值師之工作範圍與所須發表之意見相稱,且工作範圍並無限制,致使其中可能對聯席估值師於估值報告中所給予之保證程度造成不利影響。聯席估值師向吾等確認,除就彼等此次獲委聘進行估值而應向彼等支付之正常費用外,概無任何安排會導致彼等向 貴集團及其聯繫人收取任何費用或取得任何利益。吾等已向聯席估值師查詢有關彼等是否獨立於 貴集團及該協議的訂約方,並獲告知聯席估值師為 貴公司及其關連人士的獨立第三方。聯席估值師亦向吾等確認彼等並不知悉與 貴公司或任何其他方之間有任何可能被合理視為影響彼等作為 貴公司獨立聯席估值師之獨立性之關係或利益。

---

## 獨立財務顧問函件

---

吾等已審閱聯席估值師就該等物業估值編製的估值報告，並已與聯席估值師討論有關釐定該等物業於二零二二年四月三十日之估值所採用之方法、基準及假設。吾等獲聯席估值師告知，估值報告乃根據香港測量師學會頒佈之香港測量師學會估值準則（二零二零年版）、RICS頒佈的RICS估值—全球準則（於二零二二年生效）、國際估值準則委員會頒佈之國際估值準則（於二零二二年生效）及上市規則第5章及應用指引第12項所載之規定編製。

吾等注意到已採納市場法評估空置或正在開發物業的價值，同時已採納收入法評估出租予獨立第三方物業的價值。聯席估值師向吾等建議鑒於有足夠市場交易數據可供比較，彼等認為市場法為評估空置或正在開發物業之最適當估值方法。同時，由於持作投資物業價值受收入驅動且該等物業已根據現有租賃出租予第三方，聯席估值師認為收入法為出租予獨立第三方物業的最適當估值方法。

為評估空置或正在開發物業，聯席估值師假設物業按現況出售及可即時交吉，並參考有關市場的可比銷售交易。就持作開發及未來開發物業而言，聯席估值師已採納市場法，參考市場上取得之可比較用途的銷售證據並計及建造階段產生之建造成本及專業費用。吾等已與聯席估值師討論並已審閱有關聯席估值師就評估持作出售及持作開發及未來開發物業而選用可資比較項目之準則，並注意到聯席估值師使用三至四個可資比較項目與各持作出售及持作開發及未來開發物業進行比較及該等可資比較項目為與持作出售及持作開發及未來開發物業位於同一城市之類似資產，且可獲得價格資料。標的物業及可資比較項目的位置載於下表。

## 獨立財務顧問函件

估值報告所示 物業編號	物業位置	可資比較項目1	可資比較項目2	可資比較項目3	可資比較 項目4
2 (商舖單位)	南通市海門區海門港	南通市海門區鐘樓新村	南通市海門區疊石橋紡都城	南通市海門區人民中路	不適用
3 (商舖單位)	南京市雨花臺區南京喜瑪拉雅中心	南京市雨花臺區南京喜瑪拉雅中心	南京市雨花臺區金輪星際中心	南京市雨花臺區城際空間站	不適用
3 (辦公單位)	南京市雨花臺區南京喜瑪拉雅中心	南京市雨花臺區南京喜瑪拉雅中心	南京市雨花臺區南京喜瑪拉雅中心	南京市雨花臺區南京喜瑪拉雅中心	不適用
3 (車位)	南京市雨花臺區南京喜瑪拉雅中心	南京市雨花臺區萬科九都薈	南京市雨花臺區鳳凰和美	南京市雨花臺區金地自在城	不適用
4 (辦公單位)	南京市鼓樓區南京峰雲府	南京市鼓樓區蘇寧慧谷	南京市鼓樓區中央金地廣場	南京市鼓樓區清江蘇寧廣場	不適用
4 (車位)	南京市鼓樓區南京峰雲府	南京市鼓樓區金達花園	南京市鼓樓區邊城世家	南京市鼓樓區金陵灣	不適用
5 (商舖單位)	南京市鼓樓區南京閱尚居	南京市鼓樓區盛世濱江	南京市鼓樓區外灘新城	南京市鼓樓區桃源里	不適用
5 (辦公單位)	南京市鼓樓區南京閱尚居	南京市鼓樓區蘇寧慧谷	南京市鼓樓區中央金地廣場	南京市鼓樓區清江蘇寧廣場	不適用
5 (車位)	南京市鼓樓區南京閱尚居	南京市鼓樓區金達花園	南京市鼓樓區邊城世家	南京市鼓樓區金陵灣	不適用
6 (公寓單位)	南通市海門區海門港	南通市海門區証大濱江花園	南通市海門區富江一品	南通市海門區榮和園	不適用
7 (商業地塊)	南京市鼓樓區江邊路以西	南京市秦淮區秦淮河以西	南京市秦淮區秦淮河以西	南京市鼓樓區北京路以北及雲南路東西兩側	南京市鼓樓區水吉路以西及雲水路以南

## 獨立財務顧問函件

估值報告所示 物業編號	物業位置	可資比較項目1	可資比較項目2	可資比較項目3	可資比較 項目4
7(住宅地塊)	南京市鼓樓區江邊路以西	南京市鼓樓區方家營路以南及濱江路以東	南京市鼓樓區伍佰村路東西兩側	南京市秦淮區國東路以東及嘉園路以北	南京市鼓樓區嘉園路以北及冶修二路以西
8(商業地塊)	南京市鼓樓區江邊路以西	南京市秦淮區秦淮河以西	南京市秦淮區秦淮河以西	南京市鼓樓區北京路以北及雲南路以西及以東	南京市鼓樓區水吉路以西及雲水路以南
9(商業地塊)	南通市海門區海門港	南通市海門區通江路以東及北京路以北	南通市海門區南京路以南及張騫大道西側	南通市海門區秀山路以北及沿江公路以西	不適用
9(住宅地塊)	南通市海門區海門港	南通市海門區秀山路以南及浦江路以東	南通市海門區張騫大道西側及廣州路北側	南通市海門區發展大道南側及滬海路東側	不適用
9(教育及/或醫療保健地塊)	南通市海門區海門港	南通市海門區玲瓏湖路東、臨江大道南側	南通市啟東江海產業園	南通市啟東江海產業園	南通市如皋城北街道萬新村

---

## 獨立財務顧問函件

---

因此，吾等認同聯席估值師之觀點，認為於估值中使用之可資比較項目屬合理且可與出售集團持作出售及持作開發及未來開發物業作比較。

於評估出售集團出租予獨立第三方的物業時，估值師已採納收入法，計及來自現有租約及／或可從現有市場獲得的各項租賃協議項下物業部分（最近到期日為二零三五年十月十五日及年租金總額約為人民幣35.8百萬元），並適當考慮租約之調整租金潛力，其隨後被資本化以按適當的資本化率釐定市場價值。吾等已與聯席估值師討論並已審閱聯席估值師提供的出售集團所持203個商舖單位的租賃資料清單。吾等亦獲聯席估值師告知，彼等已就評估目的而進行實地視察以及作出相關查詢及查找，且於評估過程中並無發現異常情況。

鑒於聯席估值師所用的方法為專業測量師所用的公認程序及常規，亦符合上文所述認可的專業測量師機構頒佈之估值準則，吾等認為聯席估值師就釐定該等物業之市值所採用的方法及基準屬合適。連同吾等並無注意到任何使吾等相信該等物業估值並非按合理基準編製的不尋常事情，吾等認為，該等物業估值乃公允地反映了該等物業之市值，並為吾等對代價之進一步評估構成公平及合理之基準。

---

## 獨立財務顧問函件

---

### 出售集團估值

於二零二一年十二月三十一日出售目標公司擁有人應佔出售集團的經調整未經審核合併資產淨值(經就該等物業估值作出調整後)為約人民幣225.7百萬元(相等於約266.3百萬港元)，其計算如下：

人民幣百萬元

於二零二一年十二月三十一日出售 目標公司擁有人應佔出售集團的 未經審核合併負債淨額	(3,616.7)
出售目標公司擁有人應佔該等物業之 公允價值調整：	
該等物業於二零二二年四月三十日的估值	10,230.6
於二零二一年十二月三十一日該等物業 於目標集團賬目中的賬面值	<u>(5,973.9)</u>
估值盈餘	4,256.7
出售目標公司擁有人應佔該等物業之 估值盈餘	<u>3,842.4</u>
於二零二一年十二月三十一日出售 目標公司擁有人應佔出售集團的經調整 未經審核合併資產淨值	<u><u>225.7</u></u>

代價人民幣225.0百萬元(相等於約265.5百萬港元)較於二零二一年十二月三十一日出售目標公司擁有人應佔出售集團的經調整未經審核合併資產淨值約人民幣225.7百萬元(相等於約266.3百萬港元)略微折讓約0.3%。

為評估代價之公平性及合理性，吾等亦已考慮公司估值之常用方法，即資產淨值法、市盈率法及股息法。然而，鑑於：(i)出售集團於截至二零二一年十二月三十一日止兩個年度並無錄得溢利；及(ii)出售集團於過去兩年並無宣派股息，吾等認為市盈率法及股息法不適用於評估出售集團之價值。因此，於評估出售集團之價值時僅採納資產淨值法。

---

## 獨立財務顧問函件

---

基於於二零二一年十二月三十一日出售目標公司擁有人應佔出售集團的經調整未經審核合併資產淨值約人民幣225.7百萬元(相等於約266.3百萬港元)及代價人民幣225.0百萬元(相等於約265.5百萬港元)，代價隱含之出售集團的市賬率(「市賬率」)約為1.00倍。

吾等已搜索滿足以下條件之公司：(a)現時於聯交所主板上市且於最後實際可行日期並無暫停交易；(b)於最近財政年度所有收入均來自於中國的物業開發及投資；及(c)於最後實際可行日期之市值最高為1,000百萬港元(經計及代價人民幣225.0百萬元(相等於約265.5百萬港元))。準則(a)乃為將可資比較項目之樣本限制於擁有可靠公開財務資料之該等公司以作比較用途而制訂。準則(b)乃為包括僅與出售集團之主要業務完全一致之該等公司為可資比較項目之樣本而制訂。準則(c)乃為將可資比較項目之樣本限制於具有與出售集團類似規模之該等公司而制訂，同時允許用於比較目的的充足樣本。

基於上述準則，吾等已盡最大努力識別七家可資比較公司(「市賬率可資比較公司」)作為估值基準且吾等認為根據上述準則該等市賬率可資比較公司為相關可資比較公司的詳盡名單且由於彼等之業務與出售集團之業務可資比較且於各自最近財政年度彼等之營業額來自於中國物業開發及投資業務，彼等屬公平及具代表性之樣本，可用於評估代價之公平性及合理性。下文載列於最後實際可行日期代價隱含之出售集團市賬率與市賬率可資比較公司市賬率之比較。

## 獨立財務顧問函件

**表-市賬率可資比較公司與出售集團之市賬率**

公司名稱 (股份代號)	主要經營活動	於最後實際 可行日期之 市值 百萬港元	於最後實際 可行日期之 市賬率 倍
新明中國控股有限公司(2699)	於中國從事物業開發及投資	56.4	2.29
沿海綠色家園有限公司(1124)	於中國從事物業開發及投資	174.1	0.04
三巽控股集團有限公司(6611)	於中國從事物業發展	520.2	0.26
建德國際控股有限公司(865)	於中國從事物業開發	525.4	0.57
大中華地產控股有限公司(21)	於中國從事物業開發及投資	560.5	0.57
萬城控股有限公司(2892)	於中國從事物業開發	637.5	0.49
恒達集團(控股)有限公司(3616)	於中國從事物業開發	792.0	0.38
最低			0.04
最高			2.29
平均			0.66
出售集團	於中國從事物業開發及投資		1.00

資料來源：聯交所網站

誠如上表所示，市賬率可資比較公司之市賬率介乎約0.04倍至2.29倍，平均約0.66倍。代價之隱含市賬率約1.00倍在市賬率可資比較公司之市賬率範圍內且高於市賬率可資比較公司之平均市賬率。

---

## 獨立財務顧問函件

---

由於就市值、經營規模、資產基礎、現金狀況、債務結構、少數股東權益、風險組合、往績、業務活動構成、前景及其他相關因素而言，各市賬率可資比較公司與出售集團未必完全可比，上述與市賬率可資比較公司之比較僅供說明用途。如吾等比較結果的不同範圍所表明，所有該等因素均可能影響公司的估值。因此，於達致吾等之意見時，吾等已綜合考慮上述比較的結果以及本函件中所述所有其他因素。

由於上述比較法的限制，吾等亦考慮以貼現現金流量法評估出售集團的價值。然而，鑑於使用貼現現金流量法估值涉及多項能對主體價值產生重大影響之主觀假設及參數，故吾等認為使用收入法評估出售集團之價值並不合適。

經考慮(i)代價僅較於二零二一年十二月三十一日出售目標公司擁有人應佔的出售集團之經調整未經審核合併資產淨值略低0.3%；(ii)代價之隱含市賬率在市賬率可資比較公司之市賬率範圍內且高於市賬率可資比較公司之平均值；及(iii)上文「A.4進行出售事項的理由及所得款項用途」及下文「A.6出售事項的財務影響」章節所詳述的出售事項將為 貴集團帶來的利益，儘管代價略低於二零二一年十二月三十一日出售目標公司擁有人應佔的出售集團之經調整未經審核合併資產淨值，吾等認為代價對獨立股東而言屬公平合理，並符合一般商業條款。

### **A.5.2 代價之結算方式**

根據該協議，於完成時應付代價的90%（即人民幣202.5百萬元），而餘下10%（即人民幣22.5百萬元）應於完成日期後第九個月當日支付，惟須滿足餘額付款條件。

---

## 獨立財務顧問函件

---

吾等獲 貴公司管理層告知，鑑於出售集團涉及有關貸款安排（有關其整個開發期超過十年之物業開發項目）的訴訟（詳情載於通函附錄六中的「7.訴訟」一節下的第(ii)及(iii)點），買方要求延遲支付代價的10%。因此，買方要求在九個月期間內了解出售集團的訴訟及經營情況，以確保不存在可能於完成後對買方造成實質性虧損的不真實、不準確、不完整或具誤導性的陳述或保證以及未披露負債（包括或然負債）。 貴公司管理層確認， 貴公司已就出售集團的情況作出必要的陳述、保證及信息披露並認為未能達成餘額付款條件的風險相對較低。

鑑於未能達成餘額付款條件的風險較低且買方堅持延期付款安排，吾等與董事一致認為，經考慮出售事項為 貴集團整體帶來的利益，延期付款安排於商業上屬合理。

### A.6 出售事項的財務影響

完成後，出售集團的成員公司將不再為 貴公司的附屬公司。因此，彼等的業績、資產及負債將不再併入 貴集團的財務報表。出售事項對 貴集團收益、現金流量、資產淨值及負債率的財務影響載列如下。然而，應注意以下分析僅供說明用途，並不旨在表示餘下集團於完成後之財務狀況。

#### **盈利**

經參考通函附錄三所載「餘下集團之未經審核備考財務資料」，假設完成已於二零二一年一月一日發生， 貴集團截至二零二一年十二月三十一日止年度的業績將由股東應佔虧損約2,070.4百萬港元轉為股東應佔溢利約2,439.1百萬港元。

#### **現金流量**

代價人民幣225.0百萬元（相等於約265.5百萬港元）將由買方以現金結算。因此，餘下集團將自出售事項產生現金流入人民幣225.0百萬元（相等於約265.5百萬港元）。

---

## 獨立財務顧問函件

---

### 資產淨值

根據通函附錄三所載「餘下集團之未經審核備考財務資料」，假設完成已於二零二一年十二月三十一日發生，貴集團總資產將由約13,537.5百萬港元減少約1,714.4百萬港元至約11,823.1百萬港元，而貴集團總負債將由約15,329.9百萬港元減少約6,553.4百萬港元至約8,776.5百萬港元。因此，倘完成已於二零二一年十二月三十一日發生，貴集團的財務狀況將由負債淨額約1,792.3百萬港元改善至資產淨值約3,046.5百萬港元。

### 資產負債比率

經考慮上文所述出售事項對貴集團之總資產及總負債之影響，倘完成已於二零二一年十二月三十一日發生，貴集團之資產負債比率(按總負債與總資產之比率計算)將由約1.13減少至約0.74。

根據以上分析，吾等注意到，出售事項將對貴集團之盈利、現金狀況、資產淨值及資產負債比率產生正面影響。

#### A.7 對有關出售事項之該協議的條款之意見

經考慮(i)代價之隱含市賬率在市賬率可資比較公司之市賬率範圍內，且高於市賬率可資比較公司之平均值；(ii)代價人民幣225.0百萬元僅較於二零二一年十二月三十一日出售目標公司擁有人應佔的出售集團之經調整未經審核合併資產淨值約人民幣225.7百萬元略微折讓約0.3%；(iii)代價將悉數以現金結算且該額外現金流入餘下集團有助於緩解餘下集團的現金流問題；(iv)經考慮出售集團存在訴訟及出售事項將為貴集團整體帶來的利益，延期支付10%的代價於商業上屬合理；及(v)出售事項將為貴集團的盈利、現金狀況、資產淨值及資本負債率帶來正面影響，吾等認為該協議的條款(包括出售事項的代價)乃按正常商業條款訂立及就獨立股東而言屬公平合理並符合貴公司及其股東的整體利益。

## B. 提供財務資助

出售集團的成員公司與餘下集團的成員公司間存在往來款結餘。於二零二二年三月三十一日，出售集團結欠餘下集團的往來款結餘總額為約人民幣1,749.0百萬元（相等於約2,063.8百萬港元），而餘下集團結欠出售集團的總額為約人民幣1,204.8百萬元（相等於約1,421.7百萬港元）。因此，出售集團結欠餘下集團的往來款結餘淨額為約人民幣544.2百萬元（相等於約642.2百萬港元）。

此外，於二零二二年三月三十一日，餘下集團已就出售集團總額（本金及利息）為約人民幣1,119.2百萬元（相等於約1,320.7百萬港元）的若干借貸提供餘下集團擔保，而出售集團已就餘下集團總額（本金及利息）為約人民幣789.9百萬元（相等於約932.1百萬港元）的若干借貸提供出售集團擔保。餘下集團及出售集團已分別以第三方金融機構為受益人提供餘下集團擔保及出售集團擔保，以作為出售集團及餘下集團若干現有借貸的擔保，且於完成前不得解除，因若干借貸已違約及難以在短期內與相關貸款人進行磋商以解除該等擔保。

出售集團欠付餘下集團的往來款結餘以及餘下集團擔保及出售集團擔保將在完成後的一定期間內繼續存在，且該等交易將構成餘下集團向出售集團提供財務資助。同時，根據上市規則，提供財務資助亦構成 貴公司的主要及關連交易。

---

## 獨立財務顧問函件

---

於就餘下集團提供財務資助達致吾等的意見時，吾等已考慮以下主要因素及理由：

### B.1 提供財務資助的理由

吾等已獲 貴公司管理層告知，往來款結餘來自餘下集團與出售集團於其正常營運中進行的交易，例如派付股息、購買及出售資產以及借貸。由於往來款結餘涉及 貴集團多個不同業務實體，且各實體可能對償還往來款結餘有其自身的稅務、營運及現金流量問題，相關各方於完成前（即該協議簽署後數月內）結清所有未償還的往來款結餘屬不切實際。 貴公司努力要求買方於完成後清償出售集團欠付餘下集團的往來款結餘淨額。然而，買方僅願意收購銷售股份而非股東貸款（即往來款結餘淨額），因為於完成時悉數結清未償還的往來款結餘將大幅增加買方有關出售事項的現金流出，且倘買方須在完成時結清往來款結餘淨額，則買方應完全退出交易。經考慮餘下集團的流動資金需要及為促成出售事項，該協議的訂約方同意出售集團與餘下集團於完成前就相互欠付的未償還往來款結餘訂立貸款協議。尚未償還的往來款結餘應自完成日期起支付利息，年利率為11.9%並須於二零二四年十二月三十一日或之前悉數償還。

吾等注意到，餘下集團擔保及出售集團擔保與出售集團及餘下集團分別由獨立債權人提供的借款有關，解除該等擔保須徵得債權人同意。吾等亦獲悉，若干借款已違約， 貴公司將難以與相關貸款人在短期內就解除該等擔保及／或更換擔保人進行磋商。鑑於此實際問題， 貴公司與買方已達成協議，餘下集團與出售集團於完成後繼續相互提供餘下集團擔保及出售集團擔保，但雙方應盡最大努力促使解除上述擔保。此外，在解除有關擔保前，被擔保的一方應向擔保人按每年1%擔保費率支付擔保費。

---

## 獨立財務顧問函件

---

經考慮(i) 貴集團無法於完成前悉數清償未償還的往來款結餘及解除餘下集團擔保及出售集團擔保；(ii)於完成前施加悉數結清往來款結餘及解除餘下集團擔保及出售集團擔保的條件可能不可避免地導致推遲完成並進一步延遲 貴集團收到屬急需額外資金的代價；(iii)買方僅願意收購銷售股份而非往來款結餘淨額；(iv)餘下集團應收的往來款結餘將為餘下集團產生利息收入；及(v)向出售集團提供餘下集團擔保將為餘下集團帶來額外收入，因為將就餘下集團擔保向出售集團收取擔保費，吾等認為，餘下集團向出售集團提供財務資助符合 貴公司及其股東的整體利益，儘管並非於 貴公司的日常及一般業務過程中進行。

### **B.2 提供財務資助的主要條款**

#### ***B.2.1 往來款結餘***

完成前，出售集團及餘下集團應訂立協議以載列出售集團及餘下集團結欠的尚未償還的往來款結餘的條款。尚未償還的往來款結餘應自完成日期起支付利息，年利率為11.9%並須於二零二四年十二月三十一日或之前悉數償還。倘出售集團及餘下集團結欠的往來款結餘於二零二四年十二月三十一日未悉數償還，則餘下集團應有權將出售集團結欠餘下集團的往來款結餘的到期日延長至不超過三年。倘 貴公司決定延遲出售集團結欠餘下集團的往來款結餘的到期日，則 貴公司將重新符合上市規則第14章及14A章的適用規定。

## 獨立財務顧問函件

利率乃經參考東方國際集團就出售集團結欠的未償還貸款現時收取的加權平均利率後釐定。為評估往來款結餘的利率是否公平及合理，吾等從公共領域對可資比較交易（「可資比較貸款交易」）進行了獨立研究：(i)該等交易由聯交所上市公司自二零二二年四月一日起至該協議日期（「回顧期間」）（吾等認為這是對標足夠數目的可資比較貸款交易以反映有關提供貸款的現行市場慣例的適當時間）公佈；及(ii)該等交易涉及香港上市公司以貸款方式向其關連人士提供財務資助。據吾等所知且吾等已儘最大努力識別符合上述選擇標準的19項可資比較貸款交易的詳盡名單。於回顧期間進行的可資比較貸款交易概述如下：

公告日期	公司名稱	股份代號	貸款金額	年利率
二零二二年六月六日	雅各臣科研製藥有限公司	2633	60百萬港元	5.82% <sup>附註1</sup>
二零二二年五月二十七日	百應控股集團有限公司	8525	人民幣8.0百萬元	5.00%
二零二二年五月二十四日	江南布衣有限公司	3306	人民幣100百萬元	4.90%
二零二二年五月二十日	深圳控股有限公司	604	人民幣550百萬元	3.50%
二零二二年五月十六日	中國萬桐園(控股)有限公司	6966	人民幣100百萬元	12.00%
二零二二年五月三日	時時服務有限公司	8181	21百萬港元	10.00%
二零二二年五月三日	Wang On Group Limited (宏安集團有限公司)	1222	70百萬港元	10.00%
二零二二年五月三日	Wai Yuen Tong Medicine Holdings Limited (位元堂 藥業控股有限公司)	897	506百萬港元	10.00%
二零二二年四月二十九日	兗礦能源集團股份有限公司	1171	人民幣170億元 <sup>附註2</sup>	4.45% <sup>附註2</sup>
二零二二年四月二十八日	芯智控股有限公司	2166	3.5百萬美元	8.00%
二零二二年四月二十八日	51信用卡有限公司	2051	人民幣8.0百萬元	5.80%
二零二二年四月二十八日	新天綠色能源股份有限公司	956	人民幣30億元	3.65% <sup>附註3</sup>
二零二二年四月二十七日	中國新城市商業發展有限公司	1321	人民幣 585.0百萬元 <sup>附註4</sup>	5.16% <sup>附註4</sup>
二零二二年四月二十七日	中國有贊有限公司	8083	900百萬港元	2.00%
二零二二年四月二十二日	Metropolis Capital Holdings Limited	8621	人民幣2.35百萬元	12.00%
二零二二年四月二十二日	中國管業集團有限公司	380	10百萬美元	5.50%
二零二二年四月二十日	華潤醫藥集團有限公司	3320	12億港元	4.45% <sup>附註5</sup>
二零二二年四月六日	亞洲果業控股有限公司	73	人民幣7.0百萬元	6.00%
二零二二年四月四日	雄岸科技集團有限公司	1647	5.8百萬港元	8.00%
			最高	12.00%
			最低	2.00%
			平均	6.64%
	貴公司			11.90%

### 附註：

- 如雅各臣科研製藥有限公司日期為二零二二年六月六日的公告所披露，貸款融資的利率為香港銀行同業拆息+年利率2.5%。於最後實際可行日期，香港銀行公會公佈的現行12個月香港銀行同業拆息約為每年3.32%。僅供比較之用，分析可資比較貸款交易時採用年利率5.82%。

---

## 獨立財務顧問函件

---

2. 如克礦能源集團股份有限公司日期為二零二二年四月二十九日的公告所披露，協議期內的二零二三年至二零二五年三個年度各年的每日貸款最高餘額(含累計利息)分別不超過人民幣150億元、人民幣160億元及人民幣170億元。僅供比較之用，分析可資比較貸款交易時採用最高信貸額度。此外，貸款利率應參照中國人民銀行定期頒佈的貸款基準利率(如有)及一般商業銀行提供同種類貸款服務所確定的利率釐定。於最後實際可行日期，如中國人民銀行網站公佈，中國人民銀行公佈的中國五年期貸款現行貸款優惠利率(LPR)為每年4.45%。僅供比較之用，分析可資比較貸款交易時採用貸款優惠利率每年4.45%。
3. 如新天綠色能源股份有限公司日期為二零二二年四月二十八日的公告所披露，每筆借款的利率將按照提款日前一工作日全國銀行間同業拆借中心公佈的1年期LPR減5個基點計算。於最後實際可行日期，全國銀行間同業拆借中心公佈的現行一年期LPR為每年3.7%。
4. 如中國新城市商業發展有限公司(「**中國新城市商業發展**」)日期為二零二二年四月二十七日的公告所披露，於二零二一年十二月三十一日，中國新城市商業發展向其關連人士提供無抵押經常性墊款約人民幣585.0百萬元。約人民幣208.0百萬元的墊款為免息，餘下約人民幣377.0百萬元則按年利率8%計息。僅供比較之用，分析可資比較貸款交易時採用加權平均利率每年5.16%。
5. 如華潤醫藥集團有限公司日期為二零二二年四月二十日的公告所披露，每筆貸款的利率受基於中國人民銀行於定價日期頒佈的適用利率的浮動利率影響。僅供比較之用，分析可資比較貸款交易時採用現行5年期貸款LPR每年4.45%。

如上表所示，可資比較貸款交易的利率介乎約2.00%至12.00%，平均約為6.64%。往來款結餘的利率在可資比較貸款交易的利率範圍內，高於可資比較貸款交易的平均利率。另外，往來款結餘的利率適用於餘下集團向出售集團提供的貸款及出售集團向餘下集團提供的貸款。因此，吾等認為，就獨立股東而言，往來款結餘的利率屬公平合理並基於一般商業條款。

### **B.2.2 擔保**

根據該協議，貴公司及買方應促使盡快分別解除餘下集團擔保及出售集團擔保。在解除有關擔保前，被擔保的一方應向擔保人按每年1%擔保費率支付擔保費。誠如通函所載的董事會函件所披露，擔保費的費率乃經考慮買方為國有企業及經參考聯交所上市公司向彼等關連人士就該等擔保收取的費率範圍0%至1.25%後釐定。此外，在解除餘下集團擔保及悉數償還出售集團結欠餘下集團的往來款結餘前（以較晚者為準），出售集團不應要求餘下集團償還其結欠出售集團的往來款結餘。

倘餘下集團已履行餘下集團擔保項下的任何付款義務或出售集團已履行出售集團擔保項下的任何付款義務，則餘下集團支付的金額超出出售集團支付的金額的部分應自餘下集團結欠出售集團的往來款結餘中扣除。倘往來款結餘不足以覆蓋超出部分，則海門証大應就差額提供反彌償保證。

除非已獲得貴公司的事先書面同意，否則倘買方向買方關聯方以外的任何一方出售其於出售集團的全部或部分（直接或間接）股權以致買方不再對出售集團擁有任何控制權，則買方應促使出售集團(i)於訂立相關股份轉讓協議前悉數支付結欠餘下集團的往來款結餘，否則餘下集團將有權宣佈出售集團結欠餘下集團的往來款結餘即時到期償還；及(ii)採取必要行動以促使於訂立相關股份轉讓協議前解除餘下集團擔保，否則海門証大應就出售集團結欠餘下集團的往來款結餘提供擔保及就餘下集團擔保向餘下集團提供反擔保。

## 獨立財務顧問函件

為評估擔保費是否公平及合理，吾等搜尋了提供擔保方式的財務資助交易（「可資比較擔保交易」）：(i)該等交易由聯交所上市公司於回顧期間（吾等認為這是對標足夠數目的可資比較擔保交易以反映有關提供擔保的現行市場慣例的適當時間）公佈；及(ii)該等交易涉及香港上市公司以擔保方式向其關連人士提供財務資助。據吾等所知且吾等已儘最大努力識別符合上述選擇標準的7項可資比較擔保交易的詳盡名單。於回顧期間進行的可資比較擔保交易概述如下：

公告日期 (年/月/日)	公司名稱	股份代號	最高擔保金額	年度擔保費佔 最高擔保金額的 百分比
二零二二年五月二十六日	朗生醫藥控股有限公司	503	人民幣130百萬元	0.50%
二零二二年五月十九日	鞍鋼股份有限公司	347	人民幣300百萬元	零
二零二二年五月十六日	中國釩鈦磁鐵礦業有限公司	893	人民幣730百萬元	1.25%
二零二二年五月三日	Wai Yuen Tong Medicine Holdings Limited (位元堂藥業控股 有限公司)	897	人民幣300百萬元	零
二零二二年四月二十八日	中海物業集團有限公司	2669	人民幣30百萬元	零
二零二二年四月二十六日	江西贛鋒鋳業股份有限公司	1772	人民幣500百萬元	零
二零二二年四月二十日	易大宗控股有限公司	1733	人民幣160百萬元	零
			最高	1.25%
			最低	0.00%
			平均	0.25%
			貴公司	1.00%

如上表所示，可資比較擔保交易的年度擔保費介乎最高擔保金額的零至1.25%，平均費率約為0.25%。餘下集團擔保及出售集團擔保的擔保金額的1.0%為年度擔保費，於可資比較擔保交易的擔保費率範圍內，高於可資比較擔保交易的平均擔保費率。鑑於上述情況以及相同的擔保費

---

## 獨立財務顧問函件

---

率將適用於餘下集團擔保及出售集團擔保，吾等認為，就獨立股東而言，擔保的年度擔保費屬公平合理，且不遜於一般商業條款，並符合 貴公司及股東的整體利益。

### B.3 出售集團的信貸風險評估

董事會已評估涉及往來款結餘及餘下集團擔保的安排的信貸風險並基於以下原因認為風險屬可接受：

- (i) 預期海門証大就出售集團結欠的往來款結餘淨額而言將為餘下集團的主要債權人。海門証大持有的海門物業的未開發地塊擬發展為綜合性住宅開發項目，附帶配套居住設施，總建築面積約1.4百萬平方米(包括地下室)（「海門項目」），惟因缺乏營運資金導致建築工程尚未開始。因買方成為出售集團的控股股東及因其國有背景及財務實力， 貴公司預期就為出售集團獲取所需資金及融資以啟動開發工程而言，買方較 貴集團將處於較佳位置，從而可自出售海門項目的物業產生現金流。有關所得款項預期將足以支付其現有貿易及其他應付款項、將產生的估計開發成本及財務成本及結欠餘下集團的往來款結餘淨額；
- (ii) 餘下集團預期將根據框架協議與出售集團訂立個別項目開發管理協議（誠如下文所討論）以擔任海門項目的項目管理人。作為項目管理人，餘下集團將有權為海門項目制定業務計劃，包括但不限於開發及銷售時間表、成本控制及結清負債，而買方不得無理由拒絕。此將令餘下集團持續監督及了解海門項目的財務狀況及流動資金狀況；

---

## 獨立財務顧問函件

---

- (iii) 完成後，餘下集團將繼續持有海門証大的9.09%權益。作為完成的先決條件，海門証大的組織章程細則將獲修訂，以納入若干保護証大置業（作為少數股東）利益的條款，尤其是証大置業就須雙方股東一致同意的若干事宜將擁有否決權，如重大資產出售或設立押記及按揭，以及委聘項目管理人等；及
- (iv) 誠如以上所述，該協議中載列了若干降低往來款結餘及餘下集團擔保的信貸風險的條款，例如餘下集團不會償還結欠出售集團的往來款結餘，除非出售集團結欠餘下集團的往來款結餘已悉數償還及餘下集團擔保已獲解除，及餘下集團擔保項下作出的任何超額付款將自餘下集團結欠出售集團的往來款結餘中扣除。

據吾等了解，出售集團在過去兩年有虧損的往績記錄，並於二零二一年十二月三十一日處於淨負債狀況。尚未向出售集團提供具體的財務資助或出售集團的經營未顯著改善，出售集團疲弱的財務狀況意味著信貸風險較高。據 貴公司管理層所悉及所知，買方由東方資產間接控制。根據東方資產網站發佈的二零二一年信息披露報告披露的資料，東方資產是經國務院批准，由中華人民共和國財政部及全國社會保障基金理事會共同發起設立的中央金融企業。其他股東包括中國電信集團有限公司、國新資本有限公司及上海電氣集團股份有限公司，均為在中國擁有強大財務背景的知名公司。目前，東方資產擁有26家分公司及11家一級附屬公司，主要從事不良資產管理、保險、銀行、證券、基金、信託、資信評級及海外業務等業務。於二零二一年十二月三十一日，東方資產的合併總資產及股權分別約為人民幣12,058億元及人民幣1,574億元。截至二零二一年十二月三十一日止年度，東方資產的綜合總收入及歸屬於股東的淨收入分別約為人民幣1,069億元及人民幣72億元。

---

## 獨立財務顧問函件

---

經考慮買方控股股東的國有背景及雄厚的財務狀況，吾等認同 貴公司管理層的看法，即買方將比 貴集團更有能力為出售集團取得所需資金及融資以促進海門項目的發展，因而出售海門項目物業可產生正現金流，以清償往來款結餘項下出售集團應付餘下集團的款項。另外，作為海門証大的股東及海門項目的項目經理，餘下集團應對批准重大資產出售或設立押記及按揭擁有否決權，並有權管理海門項目的現金流。因此，餘下集團管理層應全面了解出售集團的財務狀況，並能有效監控往來款結餘的償還進度。為清償餘下集團欠付出售集團的往來款結餘設置全數償還出售集團欠付餘下集團的往來款結餘及解除餘下集團擔保的前提條件，將進一步降低往來款結餘及餘下集團擔保的信貸風險。基於上述內容，吾等認為往來款結餘及餘下集團擔保的信貸風險在商業上屬可接受水平。

### C. 持續關連交易

吾等在形成有關持續關連交易的意見時已考慮以下主要因素及理由：

#### C.1 持續關連交易的背景及理由

於二零二二年六月七日（聯交所交易時段後）， 貴公司及買方亦訂立框架協議，內容有關於完成後餘下集團向出售集團提供物業開發建設及管理服務。

誠如 貴公司截至二零二一年十二月三十一日止年度的年報所述， 貴集團正在探尋進一步發展輕資產物業業務的機會。董事認為框架協議將令餘下集團透過擔任物業發展及管理代理的角色，從即將剝離的物業項目中獲得收入，其符合擴張餘下集團在中國的輕資產物業業務的策略。

---

## 獨立財務顧問函件

---

考慮到(i)提供物業管理服務為餘下集團的主要業務之一；(ii)餘下集團擁有提供物業開發建設及管理服務必不可少的專長與經驗；及(iii)持續關連交易將擴張餘下集團的物業管理業務，為餘下集團帶來更多收入，吾等與董事持相同意見，認為持續關連交易為在餘下集團日常及一般業務過程中進行的商業交易，符合 貴公司及股東的整體利益。

### C.2 框架協議的主要條款

買方應委任餘下集團提供物業開發項目的開發、建設及營運服務，以及營運及管理出售集團持有的已竣工商業投資物業（包括該等現有項目及新項目）。框架協議將自完成日期起生效及將於直至二零二四年十二月三十一日止有效，且到期後可重續，惟 貴公司須在適當時候遵守適用上市規則的規定。餘下集團及出售集團將就各物業項目分別訂立單獨協議，並根據框架協議內協定的原則及廣義條款載列相關特定管理條款。

餘下集團將向出售集團提供的服務的範圍（其中包括）出售集團已開發或將予開發的物業項目的財務管理、規劃及設計、採購、建設、銷售及市場推廣、竣工驗收、客戶服務及房產保修、人力資源、行政管理及投資物業的商業營運。

#### **物業發展項目**

就物業發展項目而言，餘下集團將收取的服務費將為來自銷售相關項目單位之所得款項的3%，另加2%作為獎勵，惟須受限於績效考核如達成銷售目標及將按季支付。服務費乃按公平基準磋商且經參考於聯交所上市公司公開可得資料中就類似服務收取介乎3.2%至3.6%的管理費費率（按來自項目管理服務的收入除以在管項目的合約銷售額計算）釐定。

---

## 獨立財務顧問函件

---

吾等獲悉，直至最後實際可行日期，貴集團未向獨立客戶提供任何物業開發管理服務。因此，沒有任何與獨立客戶的可比交易可作為評估餘下集團與出售集團之間的交易條款的參考。作為替代評估，吾等搜索在香港上市且50%以上的收入來源於在中國提供物業項目管理服務的公司，盡最大努力找到兩間符合上述標準的公司（「可比管理服務費」）：綠城管理控股有限公司（股份代號：9979）及中原建業有限公司（股份代號：9982）。根據彼等年報及招股章程提供的資料，截至二零二一年十二月三十一日止三個年度，項目管理服務所得收入佔在管項目合約銷售的比例在3.2%至3.6%之間，略高於框架協議的最低費率3%，但低於框架協議的最高費率5%。吾等獲貴公司管理層告知，框架協議項下的費率3%僅為餘下集團收取的最低費用，餘下集團可根據其業績表現加收2%的費用。鑒於餘下集團在物業開發管理行業中為相對較新的參與者，貴公司認為餘下集團以較低固定費率搭配附加的浮動費率作為獎勵向客戶提供價格優惠在商業上合理。

鑒於框架協議項下的最低管理服務費率3%僅略低於可比管理服務費，最高費率5%（根據績效考核而定）高於可比管理服務費，吾等認為餘下集團就物業發展項目收取的服務費按照一般商業條款釐定且對於獨立股東而言屬公平合理。

### **商業投資物業**

就商業投資物業而言，餘下集團將收取的服務費將為相關項目所得的經營收入總額的10%及將按季支付。服務費乃按公平基準磋商且基於貴公司管理層的知識、經驗及市場情報，經參考其他服務提供商就類似服務收取之約10%的市場費率釐定。

---

## 獨立財務顧問函件

---

吾等獲 貴公司管理層告知， 貴集團目前向獨立客戶提供的物業管理服務主要包括為住宅及商業物業提供的安保、清潔設施、設備維護及停車場管理服務（「**現有物業管理服務**」）。現有物業管理服務的服務費根據所服務物業的規模大小收取。另外，除了現有物業管理服務，框架協議項下為商業投資物業提供的物業管理服務亦包括日常經營、租賃、市場推廣及促銷以及其他相關服務，服務費按相關物業產生的經營收入總額的一定比例收取。因此，餘下集團向出售集團收取的服務費與其向獨立客戶收取的服務費不可直接比較。

作為替代，吾等查閱在香港上市的所有房地產投資信託公司的公開資料，發現其中九間房地產投資信託公司（「**可比房地產投資信託**」）有關物業管理服務的關連交易與餘下集團根據框架協議提供的服務具有相似的範圍。吾等查閱可比房地產投資信託的物業管理服務條款，發現可比房地產投資信託的條款各有不同，而較典型為按每年物業收入總額的2%至5%收取費用，或按物業收入淨額的2%收取費用。吾等認為可比房地產投資信託具有代表性，原因是可比房地產投資信託包括所有在香港上市且曾進行的交易類似於根據框架協議向商業投資物業提供的物業管理服務的房地產投資信託公司。鑒於餘下集團按每年經營收入總額的10%的費率高於相似服務的可比房地產投資信託採用的費率，吾等認為就商業投資物業收取的服務費符合 貴公司的利益且對於獨立股東而言屬公平合理。

基於以上所述，吾等認為框架協議的條款按照一般商業條款訂立且對於獨立股東而言屬公平合理。

### C.3 內部控制措施

貴集團已採納下列有關持續關連交易的內部控制程序及企業管治措施，以確保餘下集團與出售集團訂立的各项單獨協議的條款與框架協議的條款保持一致且不優於餘下集團提供予獨立第三方的條款：

- (i) 貴公司的財務部密切監察持續關連交易，以確保交易金額不超過框架協議的年度上限；
- (ii) 貴公司的財務部嚴密監督餘下集團與出售集團訂立的單獨項目協議的條款是否根據框架協議載列的原則及廣義條款訂立以及單獨項目協議的條款是否按照一般商業條款訂立、是否符合 貴公司及股東的整體利益；
- (iii) 貴公司的財務部協同法務部參照提供予出售集團的條款制定與獨立客戶進行的類似於持續關連交易的交易的條款，且在任何情況下，提供予出售集團的條款不可優於餘下集團提供予獨立第三方的條款；
- (iv) 貴公司的核數師每年核查持續關連交易，確認持續關連交易是否按照框架協議所載條款執行以及交易金額是否超過年度上限；及
- (v) 獨立非執行董事每年核查持續關連交易，確認持續關連交易是否在餘下集團的日常及一般業務過程中訂立、是否按照一般或更優商業條款訂立以及是否根據框架協議按照公平合理且符合 貴公司及股東整體利益的條款訂立。

---

## 獨立財務顧問函件

---

吾等就上述內部控制措施與 貴公司管理層進行討論，管理層向吾等確認上述內部控制政策貫徹於所有持續關連交易。考慮到餘下集團實施該等內部控制措施，吾等與董事持相同意見，認為充分的內部控制措施落實到位，以規管持續關連交易及確保持續關連交易的條款不優於餘下集團提供予獨立第三方的條款。上述內部控制措施實施後，吾等相信持續關連交易將按照一般商業條款進行，條款屬公平合理且符合 貴公司及股東整體利益。

### C.4 年度上限

框架協議項下餘下集團應收的最高費用不得超過以下所載的年度上限（「年度上限」）：

	百萬港元
截至二零二二年十二月三十一日止財政年度	6
截至二零二三年十二月三十一日止財政年度	200
截至二零二四年十二月三十一日止財政年度	230

年度上限乃經考慮以下因素後釐定：(i)出售集團現正進行的物業發展項目（即海門項目及南京物業的未售單位）的開發狀況及銷售計劃；(ii)商業投資物業（即南京喜瑪拉雅中心）的過往及估計經營收入；(iii)上文所述的框架協議所載的費率；及(iv)約10%的緩衝以提供靈活性。

## 獨立財務顧問函件

年度上限的明細如下文所示且僅供說明之用：

	年度上限		
	完成日期起直至	截至十二月三十一日止財政年度	
	二零二二年	二零二三年	二零二四年
	十二月三十一日 止期間	百萬元	百萬元
	百萬元	百萬元	百萬元
物業發展項目	3.3	167.6	196.7
商業投資物業	2.1	8.1	9.1
緩衝	0.6	24.3	24.2
合計	<u>6.0</u>	<u>200.0</u>	<u>230.0</u>

吾等注意到有關物業發展項目的年度上限分別佔完成日期起直至二零二二年十二月三十一日止期間、截至二零二三年及二零二四年十二月三十一止財政年度的年度上限約55%、84%及86%，有關商業投資物業的年度上限僅分別佔完成日期起直至二零二二年十二月三十一日止期間、截至二零二三年及二零二四年十二月三十一止財政年度的年度上限約35%、4%及4%。因此，吾等的分析重點集中於有關物業發展項目的年度上限。

## 獨立財務顧問函件

為評估有關物業發展項目的年度上限是否公平合理，吾等與 貴公司管理層進行討論並查閱出售集團的物業發展項目銷售計劃以及年度上限的明細及計算資料，其概述如下：

	完成日期起直至 二零二二年 十二月三十一日 止期間 百萬港元	截至十二月三十一日止財政年度 二零二三年 百萬港元	二零二四年 百萬港元
銷售額			
— 海門物業-項目A	—	2,646	1,120
— 海門物業-項目B	—	579	1,646
— 海門物業-項目C	—	—	896
— 海門物業-項目D	—	—	255
— 南京物業	66	128	18
	<u>66</u>	<u>3,353</u>	<u>3,935</u>
最高應收金額	<u>3.3</u>	<u>167.6</u>	<u>196.7</u>

海門項目現時為一塊空建築工地。受限於可用的融資及營運資金，預期建築工程將於二零二二年底開始及於二零二九年竣工（分階段進行）。根據海門物業的銷售計劃，海門物業於二零二二年無銷售項目，二零二三年有兩個銷售項目，二零二四年有四個銷售項目，於截至二零二三年及二零二四年十二月三十一止財政年度將分別產生銷售額約3,225百萬港元及3,917百萬港元。項目A將於二零二三年至二零二四年期間上市銷售，其中70%將於二零二三年上市銷售，餘下30%將於二零二四年上市銷售。項目B將於二零二三年至二零二五年期間上市銷售，其中22%及62%將分別於二零二三年及二零二四年上市銷售。項目C將於二零二四年至二零二七年期間上市銷售，其中12%將於二零二四年上市銷售。項目D的所有物業將於二零二四年上市銷售。吾等獲悉出售集團的銷售計劃經綜合考慮項目的開發狀況後制定。吾等注意到估計銷售額總體上與預期銷售進度一致。

---

## 獨立財務顧問函件

---

吾等從海門物業的銷售計劃中發現出售所得款項參考各項目的可銷售面積及平均單位售價而估計。平均單位售價的估計則參考海門區的房產現行市價並考慮各項目的具體情況。

根據南通市海門區住房保障和房產信息平台在網站上公佈的信息，海門區的加權平均每平方米住房售價於二零二零年約為人民幣17,626元，於二零二一年約為人民幣20,089元，於二零二二年一月至二零二二年五月期間約為人民幣20,972元。吾等留意到海門物業的平均單位售價估計將低於二零二一年以及二零二二年一月至二零二二年五月期間的加權平均市價。據 貴公司管理層的解釋，海門物業位於海門區的新開發區，計劃於二零二三年及二零二四年上市銷售的物業為海門物業的第一批銷售物業。因此， 貴公司決定將海門物業的售價定在略低於海門區房地產整體市場價格的水平。

根據南京物業的銷售計劃，南京物業中未售單位主要包括辦公單位、店舖單位、庫房及車位，估計市場價值約為913百萬港元，部分未售單位附帶按揭或押記。出售集團預計南京物業未售單位的約7%、14%及2%將分別於二零二二年、二零二三年及二零二四年上市銷售，此預計已考慮按揭或押記解除的可能性。未售單位的單位售價乃參考編製估值報告時採用的物業市場價值釐定。吾等抽樣選取部分未售單位的單位售價並將其與估值報告中的市場價值對照，發現抽樣選取的未售單位的單位售價與估值報告中的市場價值相同。

---

## 獨立財務顧問函件

---

根據框架協議，餘下集團將按出售所得款項5%的最高費率收取物業發展項目的服務費。按出售所得款項5%的費率計，有關物業發展項目的年度上限於截至二零二二年、二零二三年及二零二四年十二月三十一日止財政年度分別約為3.3百萬港元、167.6百萬港元及196.7百萬港元。

基於以上所述，吾等認為計算有關物業發展項目的年度上限所用的出售所得款項以及有關物業發展項目的年度上限對於獨立股東而言屬公平合理。

商業投資物業的年度上限乃基於南京喜瑪拉雅中心的預期營運收入進行預測，南京喜瑪拉雅中心為於二零二一年十月新開業的已竣工商場。截至二零二一年十二月三十一日止最後三個月期間，南京喜瑪拉雅中心的總經營收入（主要為租金及物業管理費收入）為約9.0百萬港元。由於出租率上升及經計及於二零二二年下半年中國對COVID-19的遏制致使商場活動預期會有所增加，貴公司預期南京喜瑪拉雅中心自完成日期起（假設完成將於二二年九月發生）至二零二二年十二月三十一日止期間的經營收入總額將增至約20.8百萬港元。由於中國的經濟活動復甦，估計南京喜瑪拉雅中心的經營收入總額於截至二零二三年及二零二四年十二月三十一日止兩個年度將分別進一步增至約80.5百萬港元及約90.5百萬港元。基於以上及服務費率10%計算，自完成日期起至二零二二年十二月三十一日止期間及截至二零二三年及二零二四年十二月三十一日止兩個年度的商業投資物業的應收服務費預期將分別為約2.1百萬港元、8.1百萬港元及9.1百萬港元。

吾等亦對可比房地產投資信託物業管理服務交易年度上限的緩衝進行調研，發現可比房地產投資信託對於年度上限的預算通常採用0%至25%的緩衝。鑒於建議年度上限的緩衝率10%在可比房地產投資信託的緩衝區間內，吾等認為貴公司建議的10%或然緩衝屬合理。

考慮到以上因素，吾等認為董事建議的年度上限對於獨立股東而言屬公平合理且符合貴公司及股東的整體利益。

---

## 獨立財務顧問函件

---

### 推薦意見

經考慮上述主要因素及理由，吾等認為(i)該協議(包括提供財務資助)的條款對於獨立股東而言屬公平合理，該協議(包括提供財務資助)項下擬進行的交易按照一般商業條款訂立且符合 貴公司及其股東的整體利益，儘管出售事項及提供財務資助不在 貴公司的日常及一般業務過程中進行；及(ii)框架協議的條款對於獨立股東而言屬公平合理，持續關連交易(包括年度上限)按照一般商業條款訂立並在 貴集團的日常及一般業務過程中進行，符合 貴公司及其股東的整體利益。因此，吾等建議獨立董事委員會建議獨立股東，同時，吾等亦建議獨立股東投票贊成於即將舉行的股東特別大會提呈的決議案，以批准該協議及其項下擬進行的交易(包括框架協議(包括年度上限)及提供財務資助)。

此 致

獨立董事委員會及獨立股東 台照

代表  
蒼盛融資有限公司

曾詠儀  
董事總經理

范凱恩  
董事

謹啟

上海証大房地產有限公司  
香港灣仔  
港灣道18號  
中環廣場  
65樓6508室

二零二二年六月三十日

附註：

1. 曾詠儀女士為證券及期貨條例下的持牌人士，可進行第6類(就機構融資提供意見)受規管活動，在企業融資方面擁有超過18年經驗。
2. 范凱恩女士為證券及期貨條例下之持牌人士，可進行第6類(就機構融資提供意見)受規管活動，在企業融資方面擁有超過14年經驗。

## 1. 有關本集團的財務資料概要

本集團截至二零一九年十二月三十一日止年度(「二零一九財年」)、二零二零年十二月三十一日止年度(「二零二零財年」)及二零二一年十二月三十一日止年度(「二零二一財年」)的財務資料已於本公司年報中刊載如下：

- (i) 本集團於二零一九財年的財務資料披露於二零二零年四月二十三日刊發的本公司二零一九財年的年報之第102至215頁；
- (ii) 本集團於二零二零財年的財務資料披露於二零二一年五月十四日刊發的本公司二零二零財年的年報之第104至215頁；及
- (iii) 本集團於二零二一財年的財務資料披露於二零二二年四月二十九日刊發的本公司二零二一財年的年報之第55至169頁。

所有該等財務報表已刊載於聯交所網站([www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk))及本公司網站([www.zendaiproperty.com](http://www.zendaiproperty.com))。

## 2. 債務聲明

於二零二二年五月三十一日(即本通函付印前就確定本集團負債及或然負債之最後實際可行日期)營業時間結束時,本集團擁有總負債約11,295,200,000港元,概述如下：

### 借貸

本集團擁有尚未償還借貸約6,846,687,000港元,進一步詳情載列如下：

- (i) 銀行借貸總額為約1,802,651,000港元,由發展中物業、已完成待售物業、物業、廠房及設備、投資物業、若干附屬公司的股權作抵押或有擔保；及
- (ii) 其他借貸總額為約5,044,036,000港元,其中約569,940,000港元為無抵押及約4,474,096,000港元由發展中物業、已完成待售物業、物業、廠房及設備、投資物業、若干附屬公司的股權作抵押或有擔保。

### 租賃負債

本集團擁有尚未償還租賃負債總額約84,550,000港元，其中約30,682,000港元為一年內到期及約53,868,000港元為一年後到期。

### 其他承擔

本集團擁有已訂約惟尚未撥備的物業開發及收購附屬公司承擔分別為約2,380,619,000港元及1,685,355,000港元。

### 或然負債

#### 擔保

本集團已就向本集團物業的買家獲授的按揭貸款向銀行提供擔保。因金融擔保合約的信貸風險較低及公允價值並不重大，故並未就金融擔保合約作出撥備。本集團就該等擔保擁有或然負債約256,604,000港元。

#### 就訴訟、申索及向客戶的補償作出撥備

本集團已就訴訟、申索及向客戶的補償作出撥備約人民幣41,385,000元。有關撥備指董事對本集團償還該等負債須付出的代價的最佳估計。

除以上所述或本通函其他地方所披露者，及除集團內部負債及正常貿易及其他應付款項及合約負債外，於二零二二年五月三十一日營業時間結束時，本集團並無任何已發行及尚未償還或同意發行的其他貸款資本、已發行及尚未償還、已獲批准發行或以其他方式設立但尚未發行的債務證券、定期貸款、其他借貸或債務（包括尚未償還的銀行透支、承兌負債、承兌信用證、債券、抵押、押記、租賃負債、擔保或其他重大或然負債）。

## 3. 營運資金

於二零二二年五月三十一日，本集團的銀行及其他借貸以及租賃負債分別為約6,846,687,000港元及84,550,000港元。借貸5,066,067,000港元已逾期及829,658,000港元為按要求償還或將於自二零二二年五月三十一日起十二個月內到期償還。

完成後，出售集團的借貸約4,560,236,000港元將終止確認，因該等借貸將不再為本集團的債務。本集團餘下借貸中已逾期的約1,113,531,000港元或將於自二零二二年五月三十一日起十二個月內到期償還的約829,658,000港元預期將獲清償、延期或修訂償還期限及時間表，惟須根據與各貸款人的磋商結果而定。

於二零二二年六月，本集團若干附屬公司收到蘭州法院發出的青島執行書。青島執行書源於本集團無法償還該金融機構的青島貸款(本金為約人民幣596,000,000元以及於二零二二年五月三十一日應付的利息及附加費為約人民幣190,612,000元)的違約事件(「該違約事件」)。本公司持續與該金融機構進行磋商，並正考慮採取本集團及該金融機構均可接受的切實可行措施以解決該違約事件。

董事已審閱本集團的現金流量預測(「現金流量預測」)，其涵蓋自本通函日期起不少於十二個月的期間。現金流量預測表明本集團於預測期間的預計現金流入淨額將足以應付其經營所需及支付其於整個預測期間的財務義務。於編製現金流量預測時，本集團管理層亦考慮本集團於預測期間可能面臨的各種不確定性的敏感性分析。董事亦已考慮該違約事件及青島執行書對現金流量預測的可能財務影響。

除完成外，本集團自本通函日期起未來至少十二個月的營運資金的充足性亦取決於(i)與借貸的相關貸款人(包括該金融機構)成功磋商；(ii)本集團有能力成功及時獲取新的融資來源；(iii)成功加速興建、預售以及銷售本集團的物業存貨；及(iv)本集團有能力產生除上述者外的經營現金流，以滿足其持續的資金需求及成功控制行政成本及資本開支。

儘管存在上述不確定性，董事經審慎查詢後認為，經計及出售事項的影響、現有現金及負債狀況以及現金流量預測，本集團將有充足的營運資金滿足其經營所需及支付其到期的及自本通函日期起未來至少十二個月的財務義務。

本公司已根據上市規則第14.66(12)條的要求自其核數師獲得相關確認。

#### 4. 重大不利變動

- (i) 於二零二二年三月，本集團收到蘭州法院發出的執行裁定書，內容有關償還結欠該金融機構的多期分期貸款，詳情披露於本通函附錄六「訴訟」一節及本公司日期為二零二二年三月八日的公告。

- (ii) 於二零二二年六月，本集團收到蘭州法院發出的青島執行書，內容有關償還結欠該金融機構的青島貸款，詳情披露於本通函附錄六「訴訟」一節及本公司日期為二零二二年六月二十一日的公告。
- (iii) 因二零二二年第二季度上海新冠疫情及封鎖政策的重大影響，本集團的商場上海証大大拇指廣場停止營業及自租戶收回的租金受到嚴重影響。本集團正與相關租戶進行磋商以收回逾期租金。

除以上所披露者外，董事確認自二零二一年十二月三十一日（即本集團最近期刊發的經審核財務報表的編製日期）起直至最後實際可行日期（包括該日）止本集團的財務或貿易狀況並無任何重大不利變動。

## 5. 財務及貿易前景

本集團主要於中國從事物業開發、物業投資及提供物業管理及酒店經營業務。本集團現於中國若干城市持有商業物業及住宅項目，且大多數位於上海及南京。

完成後，餘下集團將繼續於中國從事物業開發及物業投資業務。其持有重大資產組合，包含上海証大大拇指廣場及上海証大美爵酒店、青島証大大拇指廣場及青島喜瑪拉雅酒店，及輻射全國的若干商業及住宅項目，於二零二一年十二月三十一日的總賬面值為約4,377.0百萬港元。其亦持有於上海喜瑪拉雅中心的投資。其將繼續於中國從事提供物業管理及酒店經營業務。有關餘下集團所持物業的詳情載於本通函董事會函件中「餘下集團的業務」一段。

出售事項預期將提升本集團的流動資金及財務狀況，而框架協議將令本集團透過擔任物業發展及管理代理的角色，從即將剝離的物業項目中獲得收入，其符合擴張本集團在中國的輕資產物業業務的策略。

展望未來，本集團將繼續秉持其發展戰略，透過專注於一二線城市的重點開發區域，在廣泛開發一二線城市（如上海）的同時逐步剝離其於三四線城市的業務。憑藉多年來在上海建立的穩固國內業務，本集團將繼續在全國的核心戰略區域內開拓新的發展項目機會。

以下為香港執業會計師大信梁學濂(香港)會計師事務所有限公司有關出售集團的歷史財務資料之報告全文，以供載入本通函。



香港  
銅鑼灣  
威非路道18號  
萬國寶通中心26樓

## MYWAY DEVELOPMENTS LIMITED歷史財務資料的審閱報告

致上海証大房地產有限公司董事會

### 緒言

本所已審閱第II-3至第II-14頁所載的歷史財務資料，其包含Myway Developments Limited(「出售目標公司」)及其附屬公司(統稱「出售集團」)於二零一九年、二零二零年及二零二一年十二月三十一日的未經審核合併資產負債表，及出售集團截至二零一九年、二零二零年及二零二一年十二月三十一日止三個年度(「有關期間」)的未經審核合併收益表及全面收益表、未經審核合併權益變動表及未經審核合併現金流量表以及詮釋附註(「歷史財務資料」)，彼等乃基於歷史財務資料附註2所載的基準以及按照誠如 貴公司截至二零二一年十二月三十一日止年度的年報所示的其所採納的會計政策及上市規則第14.68(2)(a)(i)(A)條編製。

貴公司董事負責按照歷史財務資料附註2所編製及呈列的基準及上市規則第14.68(2)(a)(i)(A)段呈列及編製出售集團的歷史財務資料。董事亦負責管理層所釐定的為令歷史財務資料的編製不會出現重大不實陳述(不論因欺詐或過失)而屬必要的有關內部控制。歷史財務資料不包含構成香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的香港會計準則(「香港會計準則」)第1號「財務報表的呈列」所界定的整套財務報表或香港會計準則第34號「中期財務報告」所界定的中期財務報告的足夠資料。本所的責任是基於本所的審閱對本歷史財務資料發表結論並按照協定的委聘條款僅向 閣下(作為一個整體)報告本所的結論，除此以外別無其他目的。本所並不就本報告的內容向任何其他人士負上或承擔任何責任。

**審閱範圍**

本所已根據香港會計師公會頒佈的香港審閱委聘準則第2410號「由實體的獨立核數師執行中期財務資料審閱」並經參考香港會計師公會頒佈的實務說明第750號「根據香港上市規則就非常重大出售事項審閱財務資料」進行審閱。歷史財務資料的審閱包括主要向負責財務和會計事務的人員作出查詢，及應用分析性和其他審閱程序。審閱的範圍遠較根據香港審計準則進行審核的範圍為小，故不能令本所可保證本所將知悉在審核中可能被發現的所有重大事項。因此，本所不會發表審核意見。

**結論**

按照本所的審閱，本所並無發現任何事項，令本所相信出售集團於有關期間的歷史財務資料在各重大方面未有根據歷史財務資料附註2所載的呈列及編製基準進行編製。

**大信梁學濂 (香港) 會計師事務所有限公司**

執業會計師

香港

二零二二年六月三十日

## 合併收益表及全面收益表

	附註	未經審核		
		截至十二月三十一日止年度		
		二零二一年 千港元	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
收入	3	299,149	4,065,129	766,092
銷售成本		(662,431)	(3,660,279)	(753,437)
(毛損) / 毛利		(363,282)	404,850	12,655
其他收入及收益 / (虧損) - 淨額	4	36,605	78,352	(7,131)
金融資產減值虧損淨額		(15,349)	-	(79,401)
銷售及市場推廣支出		(18,153)	(62,751)	(72,020)
行政支出		(118,787)	(69,822)	(82,915)
投資物業之公允價值變動		(136,446)	49,830	-
融資成本	5	(798,176)	(667,365)	(734,126)
除所得稅前虧損		(1,413,588)	(266,906)	(962,938)
所得稅抵免 / (支出)	6	37,597	(323,003)	14,823
年度虧損		<u>(1,375,991)</u>	<u>(589,909)</u>	<u>(948,115)</u>
以下各方應佔年度虧損：				
— 出售目標公司擁有人		(1,312,760)	(560,316)	(930,284)
— 非控制性權益		(63,231)	(29,593)	(17,831)
		<u>(1,375,991)</u>	<u>(589,909)</u>	<u>(948,115)</u>
其他全面(虧損) / 收益 或須重新分類至損益之項目：				
貨幣換算差額		(120,062)	(59,671)	6,113
年度全面虧損總額		<u>(1,496,053)</u>	<u>(649,580)</u>	<u>(942,002)</u>
以下各方應佔全面虧損總額：				
— 出售目標公司擁有人		(1,438,939)	(648,738)	(917,179)
— 非控制性權益		(57,114)	(842)	(24,823)
年度全面虧損總額		<u>(1,496,053)</u>	<u>(649,580)</u>	<u>(942,002)</u>

## 合併資產負債表

	附註	未經審核		
		截至十二月三十一日止年度		
		二零二一年 千港元	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
資產				
非流動資產				
物業、廠房及設備		34,037	34,791	36,435
投資物業		2,064,273	2,139,971	–
已抵押銀行存款		–	21,426	305,032
非流動資產總額		2,098,310	2,196,188	341,467
流動資產				
發展中物業及已完成待售物業	7	5,216,970	5,687,115	9,901,008
存貨		754	732	689
合約資產		–	7,357	18,242
貿易、其他應收款項及預付款	8	124,910	185,151	266,390
發展中物業之按金	8	–	1,337	841
按公允價值計量且其變動計入損益 （「按公允價值計量且其變動計 入損益」）之金融資產		12,554	14,853	13,982
應收餘下集團款項		4,478,551	4,137,806	5,071,925
預繳稅項		228,301	249,684	260,535
已抵押銀行存款		–	21	895,094
現金及現金等價物		96,191	64,153	324,998
流動資產總額		10,158,231	10,348,209	16,753,705
持作待售的資產		3,547	–	–
資產總額		<u>12,260,088</u>	<u>12,544,397</u>	<u>17,095,172</u>
權益				
出售目標公司擁有人應佔權益				
繳足股本		1	1	1
儲備		(61,975)	64,204	321,539
累計虧損		(4,361,621)	(3,048,861)	(3,488,545)
		(4,423,595)	(2,984,656)	(2,167,005)
非控制性權益		367,678	424,792	256,721
虧絀總額		<u>(4,055,917)</u>	<u>(2,559,864)</u>	<u>(1,910,284)</u>

	未經審核		
	截至十二月三十一日止年度		
	二零二一年	二零二零年	二零一九年
附註	千港元	千港元	千港元
負債			
非流動負債			
借貸		292,992	1,654,434
遞延所得稅負債		254,687	286,378
其他應付款項	9	–	–
			3,525
非流動負債總額		547,679	1,940,812
流動負債			
貿易及其他應付款項	9	3,617,170	2,879,405
合約負債		2,122,330	2,156,470
應付餘下集團款項		5,284,109	4,849,002
租賃負債		680	3,231
借貸		4,124,257	2,645,729
應付稅項		619,780	629,612
流動負債總額		15,768,326	13,163,449
負債總額		16,316,005	15,104,261
虧絀及負債總額		12,260,088	12,544,397
		17,095,172	17,095,172

## 合併權益變動表

	未經審核					
	出售目標公司擁有人應佔			出售		
	已繳股本 千港元	儲備 千港元	累計虧損 千港元	目標公司 擁有人 應佔虧絀 千港元	非控制性 權益 千港元	虧絀總額 千港元
於二零一九年一月一日結餘	1	308,434	(1,558,216)	(1,249,826)	281,544	(968,282)
年度虧損	-	-	(930,284)	(930,284)	(17,831)	(948,115)
貨幣換算差額	-	13,105	-	13,105	(6,992)	6,113
年度全面收益／(虧損)總額	-	13,105	(930,284)	(917,179)	(24,823)	(942,002)
於二零一九年十二月三十一日結餘	1	321,539	(2,488,545)	(2,167,005)	256,721	(1,910,284)
於二零二零年一月一日結餘	1	321,539	(2,488,545)	(2,167,005)	256,721	(1,910,284)
年度虧損	-	-	(560,316)	(560,316)	(29,593)	(589,909)
貨幣換算差額	-	(88,422)	-	(88,422)	28,751	(59,671)
年度全面虧損總額	-	(88,422)	(560,316)	(648,738)	(842)	(649,580)
與非控制性權益的交易	-	(168,913)	-	(168,913)	168,913	-
於二零二零年十二月三十一日結餘	1	64,204	(3,048,861)	(2,984,656)	424,792	(2,559,864)
於二零二一年一月一日結餘	1	64,204	(3,048,861)	(2,984,656)	424,792	(2,559,864)
年度虧損	-	-	(1,312,760)	(1,312,760)	(63,231)	(1,375,991)
貨幣換算差額	-	(126,179)	-	(126,179)	6,117	(120,062)
年度全面虧損總額	-	(126,179)	(1,312,760)	(1,438,939)	(57,114)	(1,496,053)
於二零二一年十二月三十一日結餘	1	(61,975)	(4,361,621)	(4,423,595)	367,678	(4,055,917)

## 合併現金流量表

	未經審核		
	截至十二月三十一日止年度		
	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
經營業務所得現金流量			
經營所得現金流入／(流出)淨額	237,896	(80,339)	710,346
已收利息	550	2,245	2,562
已付利息	(220,801)	(202,441)	(688,686)
已付所得稅	(1,813)	(12,889)	(202,770)
經營業務所得現金流入／(流出) 淨額	15,832	(293,424)	(178,548)
投資活動所得現金流量			
購買物業、廠房及設備	(5,997)	(1,843)	(79)
收購按公允價值計量且其變動計入 損益之金融資產	(557)	–	(5,416)
出售按公允價值計量且其變動計入 損益之金融資產所得款項	3,250	–	–
出售一間附屬公司的所得款項	–	39,357	–
投資活動所得現金(流出)／流入 淨額	(3,304)	37,514	(5,495)
融資活動所得現金流量			
租賃付款本金部分	(2,606)	(912)	(2,064)
(償還)借貸／借貸所得款項	(9,006)	(1,451,595)	342,782
融資活動現金(流出)／流入淨額	(11,612)	(1,452,507)	340,718
現金及現金等價物增加／(減少) 淨額	916	(1,708,417)	156,675
年初之現金及現金等值項目	85,600	1,525,124	1,429,990
匯率變動之影響	9,675	268,893	(61,541)
年終之現金及現金等值項目	96,191	85,600	1,525,124

## 歷史財務資料附註

### 1. 一般資料

上海証大房地產有限公司(「**本公司**」)為一間於百慕達註冊成立之公眾有限公司。其股份於香港聯合交易所有限公司(「**聯交所**」)主板上市。其註冊辦事處為Victoria Place, 5th Floor, 31 Victoria Street, Hamilton HM 10, Bermuda及其主要營業地點為香港灣仔港灣道18號中環廣場65樓6508室。本公司及其所有附屬公司於下文統稱為(「**本集團**」)。

於二零二二年六月七日，本公司與Power Rider Enterprises Corp. (「**買方**」)訂立有條件買賣協議，內容有關買賣本公司於Myway Developments Limited (「**出售目標公司**」)及其附屬公司(「**出售集團**」)的全部股權。

煙台証大大拇指置業有限公司(「**煙台証大**」)為於二零二零年重組(「**煙台重組**」)前由海門証大濱江置業有限公司(「**海門証大**」)擁有70%權益，海門証大則為出售目標公司直接持有90.91%權益的附屬公司。

此外，海門証大濱江物業管理有限公司(「**海門証大物業管理**」)於二零二一年十二月三十日重組(「**海門重組**」)前為海門証大的全資附屬公司。於海門重組後，海門証大物業管理轉入上海証大物業管理有限公司(「**上海証大物業管理**」)及成為本公司的全資附屬公司。

煙台証大及海門証大物業管理統稱為「**除外公司**」。

出售目標公司為於二零零三年在英屬處女群島註冊成立的有限公司。出售集團主要於中國江蘇省海門及南京從事物業開發及投資。

未經審核財務資料已編製以呈列出售集團的合併財務資料(「**歷史財務資料**」)，僅為載入與本公司建議處置出售目標公司(「**出售事項**」)有關的本通函。

出售目標公司及其附屬公司的歷史財務資料內包含的項目乃使用實體營運所在的主要經濟環境的貨幣（「功能貨幣」），即人民幣計量。歷史財務資料乃按港元（「港元」）呈列，其與本集團的呈列貨幣一致且除另有指明者外，所有價值約整至接近千位數（千港元）。除另有所指外，歷史財務資料為未經審核。

## 2. 歷史財務資料的編製及呈列基準

歷史財務資料包括出售集團的合併未經審核財務資料。

於各報告期末，出售集團的歷史財務資料已根據歷史成本慣例編製，惟投資物業及按公允價值計量且其變動計入損益的金融資產（按公允價值列賬）除外。歷史成本通常基於為交換貨品及服務而支付代價之公允價值。

考慮到買方可得的內部財務資源，買方將積極向出售集團提供資助，以應付彼等的所有到期債務及責任，確保出售集團自出售事項完成日期（「完成日期」）起未來十二個月繼續經營彼等的業務（倘出售事項完成）。

因此，出售集團截至二零一九年、二零二零年及二零二一年十二月三十一日止三個年度（「有關期間」）的歷史財務資料已按持續經營基準編製。

為編製及呈列有關期間的財務資料，出售集團已一貫地採納本公司截至二零二一年十二月三十一日止年度的年報所載的會計政策，惟香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）第16號「租賃」除外，其適用於出售集團及於自二零一九年一月一日開始的財務年度強制採納。

除外公司的未經審核財務資料未納入歷史財務資料，以反映與出售事項有關之出售集團的未經審核財務資料。因此，除外公司已視作猶如彼等已於二零一九年一月一日出售。

於集團內部對銷前，除外公司截至二零一九年、二零二零年及二零二一年十二月三十一日止各年度的未經審核財務資料概要如下：

## 煙台証大

	未經審核		
	截至十二月三十一日止年度		
	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
收入	-	-	-
年度虧損	(1,543)	(3,903)	(4,172)

	未經審核		
	於十二月三十一日		
	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
非流動資產	52	51	48
流動資產	175,722	170,149	158,359
流動負債	(8,342)	(5,982)	(15,367)
非流動負債	-	-	-

## 海門証大物業管理

	未經審核		
	截至十二月三十一日止年度		
	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
收入	5,012	7,633	7,578
年度虧損	(4,051)	(2,024)	(1,646)

	未經審核		
	於十二月三十一日		
	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
非流動資產	120	80	48
流動資產	569	1,658	158,359
流動負債	(54,727)	(50,253)	(15,367)
非流動負債	—	—	—

歷史財務資料已根據上市規則第14.68(2)(a)(i)(A)段編製，僅為載入與出售事項有關的本通函。其並不包含構成香港會計準則第1號「財務報表的呈列」所界定的整套財務報表或香港會計準則第34號「中期財務報告」所界定的中期財務報告的足夠資料。其應與本公司於有關期間的年報一併閱讀。

### 3. 收入

	未經審核		
	截至十二月三十一日止年度		
	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
出售物業	293,795	4,065,056	766,092
物業租金收入	5,354	73	—
	299,149	4,065,129	766,092

截至二零二一年、二零二零年及二零一九年十二月三十一日止年度，來自出售物業的收入分別為293,795,000港元、4,065,056,000港元及766,092,000港元乃按時間點確認。截至二零二一年及二零二零年十二月三十一日止年度的物業租金收入隨時間確認。

## 4. 其他收入及收益／(虧損)－淨額

	未經審核		
	截至十二月三十一日止年度		
	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
銀行利息收入	550	2,245	2,562
政府補助	5	384	—
銷售廢品	5,861	—	—
出售一間附屬公司的收益			
淨額	—	20,274	—
出售物業、廠房及設備的收益	—	152	—
匯兌收益／(虧損)淨額	29,073	53,588	(11,524)
其他	1,116	1,709	1,831
	<u>36,605</u>	<u>78,352</u>	<u>(7,131)</u>

## 5. 財務成本

	未經審核		
	截至十二月三十一日止年度		
	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
利息開支：			
銀行借貸	24,358	165,076	254,923
其他借貸	773,697	597,006	609,453
已付／應付租賃負債的利息 及融資開支	121	273	419
	<u>798,176</u>	<u>762,355</u>	<u>864,795</u>
減：撥充發展中物業之金額	—	(94,990)	(130,669)
融資成本－淨額	<u>798,176</u>	<u>667,365</u>	<u>734,126</u>

## 6. 所得稅(抵免)／支出

截至二零一九年、二零二零年及二零二一年十二月三十一日止年度出售集團於香港並無應課稅溢利，故並未就香港利得稅作出撥備。

出售集團的中國附屬公司於截至二零一九年、二零二零年及二零二一年十二月三十一日止年度須按25%之稅率繳納中國企業所得稅。

根據中國土地增值稅法，出售集團開發的物業於中國出售時須繳納土地增值稅。土地增值稅按增值金額之30%至60%的累進稅率徵收。

	未經審核		
	截至十二月三十一日止年度		
	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
即期所得稅			
中國企業所得稅 (「企業所得稅」)	–	170,726	–
中國土地增值稅 (「土地增值稅」)	1,831	242,467	5,596
	<u>1,831</u>	<u>413,193</u>	<u>5,596</u>
遞延所得稅抵免	<u>(39,428)</u>	<u>(90,190)</u>	<u>(20,419)</u>
所得稅(抵免)／支出	<u><u>(37,597)</u></u>	<u><u>323,003</u></u>	<u><u>(14,823)</u></u>

## 7. 發展中物業及已完成待售物業

	未經審核		
	於十二月三十一日		
	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
發展中物業	4,562,887	4,799,628	9,121,497
已完成待售物業	654,083	887,487	779,511
	<u>5,216,970</u>	<u>5,687,115</u>	<u>9,901,008</u>

## 8. 貿易、其他應收款項及預付款項

出售集團一般並無向銷售物業客戶授出信貸期，惟若干重大交易之信貸條款或結算安排乃個別商議。

	未經審核		
	於十二月三十一日		
	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
貿易應收款項	–	545	2,152
發展中物業之按金	–	1,337	841
就流轉稅及其他項目之 預付款	92,519	87,606	165,462
其他應收款項	32,391	97,000	98,776
	<u>124,910</u>	<u>186,488</u>	<u>267,231</u>

## 9. 貿易及其他應付款項

	未經審核		
	於十二月三十一日		
	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
貿易應付款項(附註)	1,919,568	1,940,075	1,539,117
來自第三方的按金	855	370	–
除所得稅及土地增值稅外的 應計稅項	45,539	123,489	71,711
工資、薪金及其他僱員福利	2,314	3,863	8,125
其他應付款項	1,648,894	811,608	362,063
	<u>3,617,170</u>	<u>2,879,405</u>	<u>1,981,016</u>

貿易應付款項主要指應付予承建商之應計建築成本。該等款項將待承建商與出售集團完成成本核實程序後支付。

以下為香港執業會計師大信梁學濂(香港)會計師事務所有限公司有關餘下集團的未經審核備考資料之報告全文，以供載入本通函。



香港  
銅鑼灣  
威非路18號  
萬國寶通中心26樓

## 獨立申報會計師就編製未經審核備考財務資料的鑑證報告

### 致上海証大房地產有限公司董事

本所已對由上海証大房地產有限公司(「**貴公司**」)及其附屬公司(統稱「**貴集團**」)(不包括Myway Developments Limited(「**出售目標公司**」)及其附屬公司(統稱為「**出售集團**」))董事編製並僅供說明用途的的未經審核備考財務資料完成鑑證工作並作出報告。未經審核備考財務資料包括載於 貴公司於二零二二年六月三十日刊發的通函第III-5至第III-14頁之於二零二一年十二月三十一日的未經審核備考綜合資產負債表、截至二零二一年十二月三十一日止年度的未經審核備考綜合收益表及全面收益表、截至二零二一年十二月三十一日止年度的未經審核備考綜合現金流量表以及相關附註(「**未經審核備考財務資料**」)，內容有關 貴公司建議出售出售目標公司(「**出售事項**」)。董事用於編製未經審核備考財務資料的適用標準載於第III-5頁。

未經審核備考財務資料由董事編製，以說明出售事項對 貴集團於二零二一年十二月三十一日的財務狀況及截至二零二一年十二月三十一日止年度 貴集團財務表現及現金流量之影響，猶如出售事項已分別於二零二一年十二月三十一日及二零二一年一月一日發生。在此過程中，董事從 貴集團截至二零二一年十二月三十一日止期間的年報中摘錄有關 貴集團財務狀況、財務表現及現金流量的資料，且審計報告已就此刊發。

### 董事對未經審核備考財務資料的責任

董事負責根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)第4.29段及參考香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的會計指引第7號「編製備考財務資料以載入投資通函」(「會計指引第7號」)編製未經審核備考財務資料。

### 本所的獨立性及品質控制

本所已遵守香港會計師公會頒佈的職業會計師道德守則對獨立性及其他道德的要求，有關要求基於誠信、客觀、專業勝任能力和應有的審慎、保密及專業行為的基本原則而定。

本所應用香港會計師公會頒佈的香港質量控制準則第1號「會計師事務所對執行財務報表審計、審閱和其他鑒證業務以及相關服務業務實施的質量控制」，相應維持全面的質量控制制度，包括明文制定有關遵守道德要求、專業準則以及適用法律及監管要求的政策和程序。

### 申報會計師的責任

本所的責任是根據上市規則第4.29(7)段的規定，對未經審核備考財務資料發表意見並向閣下報告。對於先前發出與編製未經審核備考財務資料所採用任何財務資料相關的任何報告，本所除對該等報告出具日的報告收件人負責外，概不承擔任何責任。

本所根據香港會計師公會頒佈的香港鑒證業務準則第3420號「就編製招股章程內備考財務資料作出報告的鑒證業務」執行本所的工作。該準則要求申報會計師計劃和實施程序以對董事是否根據上市規則4.29段及參考香港會計師公會頒佈的會計指引第7號編製未經審核備考財務資料獲取合理保證。

就本業務而言，本所並無責任更新或重新出具就編製未經審核備考財務資料所用任何歷史財務資料而發出的任何報告或意見，且在本業務過程中，本所並未審核或審閱編製未經審核備考財務資料所用的財務資料。

將未經審核備考財務資料納入通函的目的僅為說明某一重大事項或交易對該實體未經調整財務資料的影響，猶如該事項或交易已在為說明而選擇的較早日期發生。因此，本所並不保證出售事項於二零二一年十二月三十一日及二零二一年一月一日的實際結果必定與呈報者相同。

合理確認未經審核備考財務資料是否已按照適用標準妥為編製的鑑證業務，涉及實施程序評估董事編製未經審核備考財務資料所用適用標準有否提供合理基準，用以呈列該事項或交易直接造成的重大影響，以及就以下事項獲取充分適當的證據：

- 相關備考調整有否適當體現該等標準；及
- 未經審核備考財務資料有否對未經調整財務資料作出適當調整。

所選定的程序取決於申報會計師的判斷，並已考慮申報會計師對 貴公司性質的了解、與編製未經審核備考財務資料有關的事項或交易以及其他相關業務情況的了解。

本業務亦包括評估未經審核備考財務資料的整體呈列方式。

本所相信，本所獲取的證據充分適當，可為本所的意見提供依據。

意見

本所認為：

- (a) 未經審核備考財務資料已由 貴公司董事按照所述基準適當編製；
- (b) 該基準與 貴集團的會計政策一致；及
- (c) 就根據上市規則第4.29(1)段所披露的未經審核備考財務資料而言，該等調整屬適當。

大信梁學濂(香港)會計師事務所有限公司

執業會計師

香港

二零二二年六月三十日

### 餘下集團的未經審核備考財務資料

以下為本集團(不包括出售事項完成後之出售集團)(「餘下集團」)之說明性未經審核備考綜合資產負債表、未經審核備考綜合收益表及全面收益表以及未經審核備考綜合現金流量表(「未經審核備考財務資料」)，其已根據上市規則第4.29條及按下文所載的附註之基準編製，以說明倘出售事項已於二零二一年十二月三十一日發生，對未經審核備考綜合資產負債表之影響，以及倘該交易已於二零二一年一月一日發生，對未經審核備考綜合收益表及全面收益表以及未經審核備考綜合現金流量表之影響。

餘下集團的未經審核備考綜合資產負債表乃基於摘錄自己刊發的二零二一年年報之本集團於二零二一年十二月三十一日的經審核資產負債表編製，並已加入有事實支持及與下文所載之出售事項直接相關之備考調整。

餘下集團的未經審核備考綜合收益表及全面收益表以及未經審核備考綜合現金流量表乃基於摘錄自己刊發的二零二一年年報之本集團截至二零二一年十二月三十一日止年度的經審核綜合收益表及全面收益表以及經審核綜合現金流量表編製，並已加入有事實支持及與下文所載之出售事項直接相關之備考調整。

未經審核備考財務資料乃由董事根據上市規則第4.29段並基於彼等的判斷、估計及假設編製，僅供參考，且因其假設性質使然，其或不能真實反映餘下集團於二零二一年十二月三十一日或任何未來日期的財務狀況，或餘下集團截至二零二一年十二月三十一日止年度或任何未來期間的財務表現及現金流量。

未經審核備考財務資料應與已刊發的二零二一年年報所載的本集團歷史財務資料及本通函其他章節所載的其他財務資料一併閱讀。

## 未經審核備考綜合資產負債表

	本集團於 二零二一年 十二月三十一日 的綜合資產 負債表 千港元 (附註1)	備考調整			餘下集團於 二零二一年 十二月三十一日 的未經審核備考 綜合資產 負債表 千港元
		千港元 (附註2(a))	千港元 (附註2(b))	千港元 (附註2(c))	
<b>資產</b>					
<b>非流動資產</b>					
物業、廠房及設備	754,109	(34,037)			720,072
投資物業	5,380,718	(2,064,273)			3,316,445
按公允價值計量且其變動計入其他全面收益(「按公允價值計量且其變動計入其他全面收益」)之金融資產					
融資產	24,331			512,177	536,508
發展中物業	812,246				812,246
已抵押銀行存款	12,231				12,231
<b>非流動資產總額</b>	<b>6,983,635</b>				<b>5,397,502</b>
<b>流動資產</b>					
發展中物業及已完成待售物業	5,465,290	(5,216,970)			248,320
存貨	2,365	(754)			1,611
貿易、其他應收款項及預付款	283,874	(124,910)			158,964
發展中物業之按金	4,952				4,952
應收出售集團款項	-		5,284,109		5,284,109
按公允價值計量且其變動計入損益(「按公允價值計量且其變動計入損益」)之金融資產	21,572	(12,554)			9,018
預繳稅項	235,813	(228,301)			7,512
已抵押銀行存款	221,148				221,148
現金及現金等價物	315,349	(96,191)		270,791	489,949
<b>流動資產總額</b>	<b>6,550,363</b>				<b>6,425,583</b>
分類為持作待售的資產	3,547	(3,547)			-
<b>資產總額</b>	<b>13,537,545</b>				<b>11,823,085</b>

## 附錄三

## 餘下集團的未經審核備考財務資料

	本集團於 二零二一年 十二月三十一日 的綜合資產 負債表 千港元 (附註1)	備考調整			餘下集團於 二零二一年 十二月三十一日 的未經審核備考 綜合資產 負債表 千港元
		千港元 (附註2(a))	千港元 (附註2(b))	千港元 (附註2(c))	千港元
<b>權益</b>					
本公司擁有人應佔權益					
股本	297,587				297,587
儲備	2,315,814			174,606	2,490,420
(累計虧損)/留存溢利	(4,632,089)			4,664,279	32,190
	(2,018,668)				2,820,197
非控制性權益	226,352				226,352
<b>(虧絀)/權益總額</b>	<b>(1,792,336)</b>				<b>3,046,549</b>
<b>負債</b>					
<b>非流動負債</b>					
借貸	648,789	(292,992)			355,797
租賃負債	67,053				67,053
遞延所得稅負債	592,818	(254,687)			338,131
<b>非流動負債總額</b>	<b>1,308,660</b>				<b>760,981</b>
<b>流動負債</b>					
貿易及其他應付款項	4,671,068	(3,617,170)			1,053,898
合約負債	2,138,909	(2,122,330)			16,579
應付附屬公司少數股東款項	122,770				122,770
應付出售集團款項	-		4,478,551		4,478,551
借貸	6,327,694	(4,124,257)			2,203,437
租賃負債	31,492	(680)			30,812
應付稅項	729,288	(619,780)			109,508
<b>流動負債總額</b>	<b>14,021,221</b>				<b>8,015,555</b>
<b>負債總額</b>	<b>15,329,881</b>				<b>8,776,536</b>
<b>權益及負債總額</b>	<b>13,537,545</b>				<b>11,823,085</b>

## 未經審核備考綜合收益表及全面收益表

	本集團 截至二零二一年 十二月三十一日 止年度的 綜合收益表及 全面收益表	備考調整			餘下集團 截至二零二一年 十二月三十一日 止年度的 未經審核備考 綜合收益表及 全面收益表
		千港元 (附註1)	千港元 (附註3(a))	千港元 (附註3(b))	千港元 (附註3(c))
收入	740,993	(299,149)			441,844
銷售成本	(930,256)	662,431			(267,825)
(毛損)/毛利	(189,263)				174,019
其他收入、收益及開支	73,255	(36,605)	3,196,803		3,233,453
金融資產減值虧損淨額	(158,448)	15,349			(143,099)
物業、廠房及設備減值	(259,157)	(259,157)			
銷售及市場推廣支出	(73,229)	18,153			(55,076)
行政支出	(300,861)	118,787			(182,074)
投資物業之公允價值變動	(253,778)	136,446			(117,332)
融資成本-淨額	(1,001,523)	798,176			(203,347)
除所得稅前(虧損)/溢利	(2,163,004)				2,447,387
所得稅抵免	81,076	(37,597)			43,479
年度(虧損)/溢利	(2,081,928)				2,490,866
以下各方應佔年度(虧損)/溢利：					
—本公司擁有人	(2,070,423)	1,312,760	3,196,803		2,439,140
—非控制性權益	(11,505)	63,231			51,726
	(2,081,928)				2,490,866
其他全面(虧損)/收益：					
或須重新分類至損益之項目：					
換算海外業務產生之匯兌差額	(18,489)	120,062	48,427		150,000
將不會重新分類至損益之項目：					
按公允價值計量且其變動計入其他全面收益之 金融資產之公允價值變動(經扣除稅項)	3,294			89,891	93,185
年度其他全面(虧損)/收益(經扣除稅項)	(15,195)				243,185
年度全面(虧損)/收益總額	(2,097,123)				2,734,051
以下各方應佔全面(虧損)/收益總額：					
—本公司擁有人	(2,089,950)	1,438,939	3,245,230	89,891	2,684,110
—非控制性權益	(7,173)	57,114			49,941
年度全面(虧損)/收益總額	(2,097,123)				2,734,051

## 未經審核備考綜合現金流量表

	本集團截至 二零二一年 十二月三十一日止 年度的綜合 現金流量表 千港元 (附註1)	備考調整 千港元 (附註3(a))	餘下集團截至 二零二一年 十二月三十一日 止的未經審核 備考綜合 現金流量表 千港元 (附註3(b))
<b>經營業務所得現金流量</b>			
經營所得／(所用) 現金	245,868	(237,896)	7,972
已收利息	4,190	(550)	3,640
已付利息	(259,080)	220,801	(38,279)
已退回／(支付) 所得稅	12,077	1,813	13,890
經營業務所得現金流入／(流出) 淨額	<u>3,055</u>		<u>(12,777)</u>
<b>投資活動所得現金流量</b>			
購買物業、廠房及設備	(15,685)	5,997	(9,688)
添置投資物業	(2,987)		(2,987)
購買按公允價值計量且其變動計入損益之金融資產	(557)	557	-
出售物業、廠房及設備所得款項	466		466
出售投資物業所得款項	102,371		102,371
出售附屬公司的所得款項淨額	-		263,080
出售按公允價值計量且其變動計入損益之金融資產的 所得款項淨額	<u>3,250</u>	<u>(3,250)</u>	<u>-</u>
投資活動所得現金流量淨額	<u>86,858</u>		<u>353,242</u>
<b>融資活動所得現金流量</b>			
借貸所得款項	405,059		405,059
償還借貸	(667,053)	9,006	(658,047)
已抵押銀行按金減少	254,103		254,103
租賃付款本金部分	<u>(24,587)</u>	<u>2,606</u>	<u>(21,981)</u>
融資活動現金流出淨額	<u>(32,478)</u>		<u>(20,866)</u>
現金及現金等價物增加淨額	57,435		319,599
年初之現金及現金等值項目	230,800	(85,600)	145,200
匯率變動之影響	<u>27,114</u>	<u>(9,675)</u>	<u>17,439</u>
年終之現金及現金等值項目	<u><u>315,349</u></u>		<u><u>482,238</u></u>

## 餘下集團的未經審核備考財務資料附註

1. 該等金額乃摘錄自本公司截至二零二一年十二月三十一日止年度的已刊發之二零二一年年報所載的於二零二一年十二月三十一日的綜合資產負債表、本集團截至二零二一年十二月三十一日止年度的綜合收益表及全面收益表以及綜合現金流量表。
2. 未經審核備考綜合資產負債表已作出以下備考調整，當中假設出售事項已於二零二一年十二月三十一日發生：
  - (a) 該調整指假設出售事項已於二零二一年十二月三十一日發生，終止確認出售集團於二零二一年十二月三十一日的資產及負債。出售集團的資產及負債乃摘錄自出售集團於二零二一年十二月三十一日的未經審核合併資產負債表。
  - (b) 該調整指確認應收／(付)出售集團的金額。根據出售協議的條款，餘下集團應收／(付)出售集團的金額於出售事項完成後將保留。
  - (c) 該調整指假設出售事項已於二零二一年十二月三十一日發生，來自出售事項的估計收益及估計現金流入淨額，計算方式如下：

		千港元
代價	附註(i)	275,128
加：出售集團於二零二一年十二月三十一日 的負債淨額	附註(ii)	4,055,917
確認按公允價值計量且其變動計入 其他全面收益的金融資產	附註(iii)	512,177
減：解除匯兌儲備	附註(iv)	(174,606)
出售事項應佔估計交易成本	附註(v)	(4,337)
出售事項的估計收益淨額		4,664,279
已收現金代價		275,128
出售事項應佔估計交易成本		(4,337)
來自出售事項的估計現金流入淨額		270,791

附註：

- (i) 出售事項於二零二一年十二月三十一日的代價為人民幣225百萬元（相等於約275.1百萬港元）。
- (ii) 該金額指出售集團於二零二一年十二月三十一日負債淨額的賬面值，乃摘錄自出售集團於二零二一年十二月三十一日的未經審核合併資產負債表。

概未就出售集團於二零二一年十二月三十一日的非控制性權益367,378,000港元作出備考調整，因非控制性權益指海門証大濱江置業有限公司（「海門証大」）的9.09%股權及南京証大大拇指商業發展有限公司（「南京大拇指」）的10%股權，該等股權由本公司間接全資附屬公司上海証大置業有限公司（「証大置業」）持有，僅為按合併基準編製出售集團的歷史財務資料而確認。因此，有關非控制性權益在本集團於二零二一年十二月三十一日的綜合資產負債表上並不存在。

誠如附註2(c)(iii)詳述，出售事項完成後，海門証大的9.09%股權及南京大拇指的10%股權將確認為按公允價值計量且其變動計入其他全面收益的金融資產。

- (iii) 該調整指確認按公允價值計量且其變動計入其他全面收益的金融資產，即海門証大剩餘的9.09%股權及南京大拇指剩餘的10%股權，彼等於出售事項完成後將繼續由本公司間接全資附屬公司証大置業持有。

就編製未經審核備考財務資料而言，按公允價值計量且其變動計入其他全面收益的金融資產的公允價值乃由董事基於假設釐定，惟投資物業、海門証大及南京大拇指的發展中物業及已完成待售物業已按彼等於二零二一年十二月三十一日的公允價值重新評估，海門証大及南京大拇指的所有其他資產及負債與彼等二零二一年十二月三十一日的賬面值相若。

- (iv) 該金額指出售事項導致的解除出售集團於二零二一年十二月三十一日的匯兌儲備至損益。
- (v) 出售事項應佔估計交易成本指出售事項直接產生的成本及開支，該等成本及開支將由本集團承擔及假定以現金結算。

- (d) 除以上附註外，概無作出其他調整以反映本集團於二零二一年十二月三十一日後訂立的任何貿易結果或其他交易，以編製餘下集團的未經審核備考綜合資產負債表。

- (e) 就呈列未經審核備考綜合資產負債表而言，人民幣已按二零二一年十二月三十一日的概約匯率人民幣1元等於1.228港元換算為港元。
3. 未經審核備考綜合收益表及全面收益表以及未經審核備考綜合現金流量表已作出以下備考調整，當中假設出售事項已於二零二一年一月一日發生：
- (a) 該等調整指假設出售事項已於二零二一年一月一日發生而剔除出售集團截至二零二一年十二月三十一日止年度的財務表現及現金流量。出售集團的全面收益(包括損益)及現金流量乃摘錄自出售集團截至二零二一年十二月三十一日止年度的未經審核合併收益表及全面收益表以及未經審核現金流量表。
- (b) 該調整指假設出售事項已於二零二一年一月一日發生，來自出售事項的估計收益及估計現金流入淨額，計算方式如下：

		千港元
代價	附註(i)	267,348
加：出售集團於二零二一年一月一日的負債淨額	附註(ii)	2,559,864
確認按公允價值計量且其變動計入其他全面收益的金融資產	附註(iii)	422,286
減：解除匯兌儲備	附註(iv)	(48,427)
出售事項應佔估計交易成本	附註(v)	(4,268)
出售事項的估計收益淨額		<u>3,196,803</u>
已收現金代價		267,348
出售事項應佔估計交易成本		<u>(4,268)</u>
來自出售事項的估計現金流入淨額		<u>263,080</u>

附註：

- (i) 出售事項於二零二一年一月一日的代價為人民幣225百萬元(相等於約267.3百萬港元)。
- (ii) 該金額指出售集團於二零二一年一月一日負債淨額的賬面值，乃摘錄自出售集團於二零二一年一月一日的未經審核合併資產負債表。

概未就出售集團於二零二一年一月一日的非控制性權益424,792,000港元作出備考調整，因非控制性權益指海門証大的9.09%股權及南京大姆指的10%股權，該等股權由本公司間接全資附屬公司証大置業持有，乃為按合併基準編製出售集團的歷史財務資料而確認。因此，有關非控制性權益在本集團於二零二一年一月一日的綜合資產負債表上並不存在。

誠如附註3(b)(iii)詳述，出售事項後，海門証大的9.09%股權及南京大姆指的10%股權將確認為按公允價值計量且其變動計入其他全面收益的金融資產。

- (iii) 該調整指確認按公允價值計量且其變動計入其他全面收益的金融資產，即海門証大剩餘的9.09%股權及南京大姆指剩餘的10%股權，彼等於出售事項完成後將繼續由間接全資附屬公司証大置業持有。

就編製未經審核備考財務資料而言，按公允價值計量且其變動計入其他全面收益的金融資產的公允價值乃由董事基於假設釐定，惟投資物業、海門証大及南京大姆指的發展中物業及已完成待售物業已按彼等於二零二一年一月一日的公允價值重新評估，海門証大及南京大姆指的所有其他資產及負債與彼等二零二一年一月一日的賬面值相若。

- (iv) 該金額指出售事項導致的解除出售集團於二零二一年一月一日的匯兌儲備至損益。
- (v) 出售事項應估估計交易成本指出售事項直接產生的成本及開支，該等成本及開支將由本集團承擔及假定以現金結算。

- (c) 該調整指截至二零二一年十二月三十一日止年度其他儲備項下的其他全面收益中確認的按公允價值計量且其變動計入其他全面收益的金融資產的估計公允價值收益(附註3(b)(iii))，當中假設出售事項已於二零二一年一月一日發生。
- (d) 除以上附註外，概無作出其他調整以反映本集團於二零二一年一月一日後訂立的任何貿易結果或其他交易，以編製餘下集團的未經審核備考綜合收益表及全面收益表以及未經審核備考綜合現金流量表。

- (e) 上述調整預期不會對餘下集團的未經審核備考綜合收益表及全面收益表以及未經審核備考綜合現金流量表產生持續影響。
  - (f) 就呈列未經審核備考綜合收益表及全面收益表以及未經審核備考綜合現金流量表而言，人民幣已按二零二一年一月一日的概約匯率人民幣1元等於1.1882港元換算為港元。
4. 由於出售集團於交易完成（「**完成**」）日期的負債淨值及餘下集團於完成前的資產淨值可能有別於餘下集團的未經審核備考財務資料所用的金額，故出售集團的負債淨值的最終金額、出售事項的估計收益及按公允價值計量且其變動計入其他全面收益的金融資產的公允價值變動可能有別於以上呈列的金額。

餘下集團主要於中國從事物業開發、物業投資、物業管理服務及酒店運營。以下所載為餘下集團截至二零一九年十二月三十一日止財政年度（「二零一九財年」）、二零二零年十二月三十一日止財政年度（「二零二零財年」）及二零二一年十二月三十一日止財政年度（「二零二一財年」）的管理層討論與分析。

## (I) 二零二一財年

於二零二一財年，餘下集團來自持續經營業務的綜合營業額為約441.8百萬港元（二零二零財年：約533.6百萬港元），主要包括來自出售物業的收入約13.2百萬港元（二零二零財年：約142.8百萬港元）、來自酒店經營的收入約93.6百萬港元（二零二零財年：約72.1百萬港元）、來自物業租賃、管理及代理服務的收入約335.0百萬港元（二零二零財年：約318.7百萬港元）。餘下集團於二零二一財年的營業額有所下降主要由於相較於二零二零財年交付的物業較少所致。餘下集團的虧損由截至二零二零財年的約527.2百萬港元增至二零二一財年的約614.7百萬港元。此乃主要由於年內物業、廠房及設備的減值。

### 分部業績

就出售物業而言，分部營業額為約13.2百萬港元，由二零二零財年的約142.8百萬港元減少約91%，及二零二一財年的除所得稅開支前分部虧損為約383.1百萬港元，由二零二零財年的約340.1百萬港元增加約13%。分部營業額的大幅下降及分部虧損增加乃由於交付予買方及確認為營業額的物業面積大幅減少，因此不足以覆蓋費用及開支。

就酒店經營而言，分部營業額為約93.6百萬港元，由二零二零財年的約72.1百萬港元增加約30%。該增加乃由於中國對COVID-19的遏制導致入住率大幅上升。除所得稅開支前分部虧損為由約30.8百萬港元增加約580%至約209.5百萬港元。分部虧損大幅增加乃由於年內分類為物業、廠房及設備的酒店建築出現減值所致。

就物業租賃、管理及代理服務而言，分部營業額為約335.0百萬港元，由二零二零財年的約318.7百萬港元略微增加約5%，及除所得稅開支前分部溢利為約104.6百萬港元，由二零二零財年的約88.8百萬港元增加約18%。分部營業額及分部溢利均有所增加乃由於中國對COVID-19的遏制導致商場活動及租金收入增加所致。

### 財政政策

餘下集團已就其財政政策採納審慎的財務管理策略。董事會密切監察餘下集團的流動資金狀況以確保餘下集團的資產、負債及其他承擔的流動資金架構可應付其所有時間的資金需求。其包括以更為靈活的價格加速餘下集團物業的銷售、調整及進一步放緩建設進程（倘適合）、確保可從外部融資或內部資金中獲得資源開發物業以供銷售及清償負債、實施成本控制措施、向餘下集團的物業發展項目引入戰略性合夥夥伴及自股東獲取財務支持。餘下集團將評估相關未來成本及裨益並作出適當的選擇。

### 流動資金、財政資源、資本結構及負債率

於二零二一年十二月三十一日，餘下集團之財務狀況為擁有資產淨值約2,263.6百萬港元（二零二零年十二月三十一日：約2,864.7百萬港元）。流動負債淨額約為1,860.7百萬港元（二零二零年十二月三十一日：約為515.8百萬港元），流動比率由二零二零年十二月三十一日之0.92倍下降至二零二一年十二月三十一日之約0.77倍。餘下集團之資本結構包括借貸（包括即期及非即期借貸），扣除現金及銀行結餘，及本公司擁有人應佔權益。於二零二一年十二月三十一日，餘下集團之綜合借貸約為2,559.2百萬港元，其中2,203.4百萬港元須於一年內償還，而355.8百萬港元須於一年後償還。於二零二一年十二月三十一日，為數1,821百萬港元（二零二零年十二月三十一日：981百萬港元）的借貸按介乎3.85%至14.99%之固定年利率計息（二零二零年十二月三十一日：介乎4.77%至14.99%之年利率）。於二零二一年十二月三十一日，餘下集團之現金及銀行結餘及已抵押銀行存款約為452.5百萬港元（二零二零年十二月三十一日：622.5百萬港元）。

### 資產的押記

於二零二一年十二月三十一日，餘下集團分別約666百萬港元、約2,819百萬港元、約370百萬港元及約233百萬港元的物業、廠房及設備、投資物業、發展中及待售物業以及已抵押銀行存款已作抵押，以為餘下集團獲授的銀行及其他貸款作擔保。餘下集團若干附屬公司的若干比例權益已作抵押，以為餘下集團獲授的銀行及其他貸款作擔保。

### 資本負債比率

餘下集團的資本負債比率由二零二零年十二月三十一日的0.89倍上升至二零二一年十二月三十一日的1.14倍（計算基準：淨債務（定義為借貸、應付附屬公司少數股東款項及租賃負債之總額減現金及銀行結餘以及已抵押銀行存款）除以本公司擁有人應佔權益）。資本負債比率增加乃主要由於因二零二一財年的虧損導致股東資金減少所致。

### 匯率及利率風險

餘下集團進行若干以外幣計值的交易，因此面對匯率波動所產生之風險。餘下集團之現金及現金等值項目亦承受有關外匯風險。餘下集團於二零二一年十二月三十一日持有之現金及現金等值項目主要以人民幣及港元計值。餘下集團於二零二一年十二月三十一日之借貸均以人民幣計值。餘下集團現時並無使用任何金融工具對沖其貨幣風險。

餘下集團密切監察匯率之變動，以管理外匯風險。

餘下集團的現金流量利率風險來自以現行市場利率計息的長期借貸。有關風險因持有以現行市場利率計息的現金而部分抵銷。餘下集團的公允價值利率風險主要與其固定息率的借貸及應付款項以及已抵押銀行存款有關。餘下集團現時並無使用任何金融工具對沖其利率風險。然而，管理層將於有需要時考慮對沖重大利率風險。

### 或然負債

餘下集團於二零二一年十二月三十一日就銀行向購買餘下集團已開發物業之客戶所提供之按揭貸款而為客戶向銀行提供約63百萬港元(二零二零年十二月三十一日：約44百萬港元)之擔保。

於二零二一年及二零二零年十二月三十一日，餘下集團就若干銀行授出的按揭融資提供擔保，該等按揭融資涉及為餘下集團物業的若干買家安排的按揭貸款(扣除已收及計入合約負債之收款之按揭款)。根據該等擔保的條款，倘相關買家拖欠按揭付款，餘下集團有責任向銀行償還違約買家未償還的按揭本金額連同應計利息以及所結欠的罰金，而餘下集團有權接管相關物業的法定業權及所有權。餘下集團的擔保期由授出相關按揭貸款之日開始，直至物業買家獲得「房產證」為止，有關房產證其後將抵押予銀行。

除以上所披露者外，餘下集團並無任何尚未償還的重大或然負債。

### 附屬公司及聯營公司的重大收購及出售

本公司間接全資附屬公司海門証大創意投資發展有限公司(「証大創意」)於二零二一年八月二日收到南通市海門區人民政府海門街道辦事處(「當地政府部門」)已簽訂的土地徵收協議，據此，証大創意同意交出其持有面積共133,336平方米之工業用地予當地政府部門，補償代價約為人民幣106,168,000元(按當時的匯率人民幣1元=1.19港元換算相當於約126,340,000港元)，由當地政府部門支付予証大創意。更多交易詳情載於本公司日期為二零二一年八月二日之公告。

於二零二一財年，除以上所述者外，餘下集團並無收購或出售任何重大附屬公司或聯營公司。

### 僱員及薪酬政策

於二零二一年十二月三十一日，餘下集團於香港及中國僱用853名僱員（二零二零年十二月三十一日：803名僱員）。本集團乃按工作性質及市況支付彼等基本薪金及花紅。其他僱員福利包括強制性公積金計劃、地方市政府退休計劃、培訓計劃、保險及醫療保險以及購股權計劃。

### 重大投資及收購資本資產的未來計劃

於二零二一年十二月三十一日，餘下集團並無任何重大投資或有關其資本資產的未來計劃。

## (II) 二零二零財年

於二零二零財年，餘下集團來自持續經營業務的綜合營業額為約533.6百萬港元（二零一九財年：約582.5百萬港元），主要包括來自出售物業的收入約142.8百萬港元（二零一九財年：約80.0百萬港元）、來自酒店經營的收入約72.1百萬港元（二零一九財年：約134.0百萬港元）、來自物業租賃、管理及代理服務的收入約318.7百萬港元（二零一九財年：約368.5百萬港元）。餘下集團於二零二零財年的營業額有所下降主要由於截至二零二零年初爆發COVID-19，酒店入住率大幅下跌及給予房客優惠所致。餘下集團的虧損由二零一九財年的約113.3百萬港元大幅增至二零二零財年的約527.2百萬港元。主要乃因年內(i)毛利大幅下跌，(ii)金融資產減值虧損淨額增加，及(iii)財務成本增加所致。

### 分部業績

就出售物業而言，分部營業額為約142.8百萬港元，由二零一九財年的約80.0百萬港元上升約79%。該增加乃由於交付予買家的物業面積大幅增加所致。二零二零財年的除所得稅開支前分部虧損為約340.1百萬港元，由二零一九財年的約123.5百萬港元增加約175%。二零二零財年的除所得稅開支前分部虧損較二零一九財年大幅增加乃由於應收一間聯營公司款項（分類為金融資產）的減值虧損所致。

就酒店經營而言，分部營業額為約72.1百萬港元，由二零一九財年的約134.0百萬港元下降約46%及除所得稅開支前分部虧損由二零一九財年的約15.1百萬港元增加約104%至約30.8百萬港元。二零二零財年較二零一九財年的分部營業額減少及除所得稅開支前分部虧損大幅增加乃由於因COVID-19爆發導致入住率下降及因此不足以覆蓋折舊支出及開支。

就物業租賃、管理及代理服務而言，分部營業額為約318.7百萬港元，由二零一九財年的約368.5百萬港元減少約14%，及除所得稅開支前分部溢利為約88.8百萬港元，由二零一九財年的約97.4百萬港元減少約9%。分部營業額及分部溢利均有所減少乃由於COVID-19大流行期間提供予租戶的租金優惠及商場活動減少所致。

### 財政政策

餘下集團已就其財政政策採納審慎的財務管理策略。董事會密切監察餘下集團的流動資金狀況以確保餘下集團的資產、負債及其他承擔的流動資金架構可應付其所有時間的資金需求。其包括以更為靈活的價格加速餘下集團物業的銷售、調整及進一步放緩建設進程（倘適合）、確保可從外部融資或內部資金中獲得資源開發物業以供銷售及清償負債、實施成本控制措施、向本集團的物業發展項目引入戰略性合夥夥伴及自股東獲取財務支持。本集團將評估相關未來成本及裨益並作出適當的選擇。

### 流動資金、財政資源、資本結構及負債率

於二零二零年十二月三十一日，餘下集團之財務狀況為擁有資產淨值約2,864.7百萬港元(二零一九年十二月三十一日：約3,580.8百萬港元)。流動負債淨額約為515.8百萬港元(二零一九年十二月三十一日：流動資產淨值約為806.1百萬港元)，流動比率由二零一九年十二月三十一日之1.12倍下降至二零二零年十二月三十一日之約0.92倍。餘下集團之資本結構包括借貸(包括即期及非即期借貸)，扣除現金及銀行結餘及本公司擁有人應佔權益。於二零一九年十二月三十一日，餘下集團之綜合借貸約為2,735.8百萬港元，其中1,643.8百萬港元須於一年內償還，而1,092.0百萬港元須於一年後償還。於二零二零年十二月三十一日，為數981百萬港元(二零一九年十二月三十一日：1,192百萬港元)的借貸按介乎4.77%至14.99%之固定年利率計息(二零一九年十二月三十一日：每年介乎4.77%至14.99%之年利率)。於二零二零年十二月三十一日，餘下集團之現金及銀行結餘及已抵押銀行存款約為622.5百萬港元(二零一九年十二月三十一日：430.1百萬港元)。

### 資產的押記

於二零二零年十二月三十一日，餘下集團分別約967百萬港元、約2,747百萬港元、約96百萬港元及約441百萬港元的物業、廠房及設備、投資物業、發展中及待售物業以及已抵押銀行存款已作抵押，以為餘下集團獲授的銀行及其他貸款作擔保。餘下集團若干附屬公司的若干比例權益已作抵押，以為餘下集團獲授的銀行及其他貸款作擔保。

### 資本負債比率

餘下集團的資本負債比率由二零一九年十二月三十一日的0.63倍上升至二零二零年十二月三十一日的0.89倍(計算基準：淨債務(定義為借貸、應付附屬公司少數股東款項及租賃負債之總額減現金及銀行結餘以及已抵押銀行存款)除以本公司擁有人應佔權益)。資本負債比率增加乃主要由於因二零二零財年的虧損導致股東資金減少所致。

### 匯率及利率風險

餘下集團進行若干以外幣計值的交易，因此面對匯率波動所產生之風險。餘下集團之現金及現金等值項目亦承受有關外匯風險。餘下集團於二零二零年十二月三十一日持有之現金及現金等值項目主要以人民幣及港元計值。餘下集團於二零二零年十二月三十一日之借貸均以人民幣計值。餘下集團現時並無使用任何金融工具對沖其貨幣風險。

餘下集團密切監察匯率之變動，以管理外匯風險。

餘下集團的現金流量利率風險來自以現行市場利率計息的長期借貸。有關風險因持有以現行市場利率計息的現金而部分抵銷。餘下集團的公允價值利率風險主要與其固定息率的借貸及應付款項以及已抵押銀行存款有關。餘下集團現時並無使用任何金融工具對沖其利率風險。然而，管理層將於有需要時考慮對沖重大利率風險。

### 或然負債

餘下集團於二零二零年十二月三十一日就銀行向購買餘下集團已開發物業之客戶所提供之按揭貸款而為客戶向銀行提供約44百萬港元(二零一九年十二月三十一日：約46百萬港元)之擔保。

根據該等擔保的條款，倘相關買家拖欠按揭付款，餘下集團有責任向銀行償還違約買家未償還的按揭本金額連同應計利息以及所結欠的罰金，而餘下集團有權接管相關物業的法定業權及所有權。餘下集團的擔保期由授出相關按揭貸款之日開始，直至物業買家獲得「房產證」為止，有關房產證其後將抵押予銀行。

除以上所披露者外，餘下集團並無任何尚未償還的重大或然負債。

### 附屬公司及聯營公司的重大收購及出售

餘下集團擬透過阿里資產拍賣平台以公告招標的方式出售煙台証大大拇指置業有限公司的70%股權（「煙台出售事項」）。煙台出售事項之最低投標價為人民幣33,000,000元（按當時的匯率人民幣1元=1.0948港元換算相當於約36,130,000港元），而代價將取決於中標方作出的最終投標價，且無論如何不得低於最低投標價。於二零二零年八月十九日，本公司獲阿里資產拍賣平台告知，煙台出售事項由煙台市正通置業有限公司（「正通置業」）中標，代價為人民幣33,000,000元（按當時的匯率人民幣1元=1.0948港元換算相等於約36,130,000港元）。於二零二零年九月四日，本公司獲阿里資產拍賣平台的第三方拍賣委託代理告知，正通置業未支付所需的代價尾款及該拍賣已終止。該交易的進一步詳情載於本公司日期為二零二零年八月十一日、二零二零年八月十九日、二零二零年八月二十四日及二零二零年九月七日的公告。

除以上所述者外，餘下集團並無收購或出售任何重大附屬公司或聯營公司。

### 僱員及薪酬政策

於二零二零年十二月三十一日，餘下集團於香港及中國僱用803名僱員（二零二零年十二月三十一日：809名僱員）。本集團乃按工作性質及市況支付彼等基本薪金及花紅。其他僱員福利包括強制性公積金計劃、地方市政府退休計劃、培訓計劃、保險及醫療保險以及購股權計劃。

### 重大投資及收購資本資產的未來計劃

於二零二零年十二月三十一日，餘下集團並無任何重大投資或有關其資本資產的未來計劃。

**(III) 二零一九財年**

於二零二零財年，餘下集團來自持續經營業務的綜合營業額為約582.5百萬港元（二零一八財年：約1,522.8百萬港元），主要包括來自出售物業的收入約80.0百萬港元（二零一八財年：約1,065.3百萬港元）、來自酒店經營的收入約134.0百萬港元（二零一八財年：約159.8百萬港元）、來自物業租賃、管理及代理服務的收入約368.5百萬港元（二零一八財年：約327.7百萬港元）。餘下集團於二零一九財年的營業額有所下降主要由於相較於二零一八財年交付的物業面積大幅減少所致。餘下集團的虧損由二零一八財年的約321.4百萬港元降至二零一九財年的約113.3百萬港元。此乃主要由於年內毛利增加。

**分部業績**

就出售物業而言，分部營業額為約80.0百萬港元，由二零一八財年的約1,065.3百萬港元減少約92%。該大幅減少乃主要由於向賣家交付的物業面積大幅減少所致。二零一九財年的除所得稅開支前分部虧損為約123.5百萬港元，由二零一八財年的約334.3百萬港元減少約63%。除所得稅開支前分部虧損大幅減少乃由於二零一九年內若干物業項目的毛利率較高所致。

就酒店經營而言，分部營業額為約134.0百萬港元，由二零一九財年的約159.8百萬港元減少約16%。該減少乃由於因若干酒店客房裝修導致可用的酒店客房總數減少所致。二零一九財年的除所得稅開支前分部虧損為由約20.7百萬港元減少約27%至約15.1百萬港元。除所得稅開支前分部虧損減少乃由於分佔一間聯營公司的業績減少所致。

就物業租賃、管理及代理服務而言，分部營業額為約368.5百萬港元，由二零一八財年的約327.7百萬港元增加約13%，及除所得稅開支前分部溢利為約97.4百萬港元，由二零一八財年的約77.5百萬港元增加約26%。分部營業額及分部溢利均有所增加乃由於自二零一八年末開始管理「南京喜瑪拉雅中心」及「濱江大拇指廣場」一期及二期導致可創收的物業數量增多所致。

## 財政政策

餘下集團已就其財政政策採納審慎的財務管理策略。董事會密切監察餘下集團的流動資金狀況以確保餘下集團的資產、負債及其他承擔的流動資金架構可應付其所有時間的資金需求。餘下集團的財務部監控餘下集團流動資金需求之滾動預測，確保其擁有充足現金以滿足經營需要，並維持其尚未提取但已承諾之借貸融資隨時有充足餘額以使餘下集團不會違反借貸限額或任何其借貸融資的契諾(如適用)。

## 流動資金、財政資源、資本結構及負債率

於二零一九年十二月三十一日，餘下集團之財務狀況為擁有資產淨值約3,580.8百萬港元(二零一八年十二月三十一日：約2,864.7百萬港元)。流動資產淨值約為806.1百萬港元(二零一八年十二月三十一日：流動資產淨值約為821.6百萬港元)，流動比率由二零一八年十二月三十一日之1.15倍下降至二零一九年十二月三十一日之約1.12倍。餘下集團之資本結構包括借貸(包括即期及非即期借貸)，扣除現金及銀行結餘及本公司擁有人應佔權益。於二零一九年十二月三十一日，餘下集團之綜合借貸約為2,422.4百萬港元，其中876.1百萬港元須於一年內償還，而1,546.3百萬港元須於一年後償還。於二零一九年十二月三十一日，為數1,192百萬港元(二零一八年十二月三十一日：485百萬港元)的借貸按介乎4.77%至14.99%之固定年利率計息(二零一八年十二月三十一日：介乎5.00%至12.98%之年利率)。於二零一九年十二月三十一日，餘下集團之現金及銀行結餘及已抵押銀行存款約為430.1百萬港元(二零一八年十二月三十一日：547.7百萬港元)。

## 資產的押記

於二零一九年十二月三十一日，餘下集團分別約952百萬港元、約2,122百萬港元、約零百萬港元及約245百萬港元的物業、廠房及設備、投資物業、發展中及待售物業以及已抵押銀行存款已作抵押，以為餘下集團獲授的銀行及其他貸款作擔保。餘下集團若干附屬公司的若干比例權益已作抵押，以為餘下集團獲授的銀行及其他貸款作擔保。

### 資本負債比率

餘下集團的資本負債比率由二零一八年十二月三十一日的0.35倍上升至二零一九年十二月三十一日的0.63倍(計算基準：淨債務(定義為借貸、應付附屬公司少數股東款項及租賃負債之總額減現金及銀行結餘以及已抵押銀行存款)除以本公司擁有人應佔權益)。資本負債比率增加乃主要由於因二零一九財年持續錄得虧損導致股東資金減少所致。

### 匯率及利率風險

餘下集團進行若干以外幣計值的交易，因此面對匯率波動所產生之風險。餘下集團之現金及現金等值項目亦承受有關外匯風險。餘下集團於二零一九年十二月三十一日持有之現金及現金等值項目主要以人民幣及港元計值。餘下集團於二零一九年十二月三十一日之借貸均以人民幣計值。餘下集團現時並無使用任何金融工具對沖其貨幣風險。

餘下集團密切監察匯率之變動，以管理外匯風險。

餘下集團的現金流量利率風險來自以現行市場利率計息的長期借貸。有關風險因持有以現行市場利率計息的現金而部分抵銷。餘下集團的公允價值利率風險主要與其固定息率的借貸及應付款項以及已抵押銀行存款有關。餘下集團現時並無使用任何金融工具對沖其利率風險。然而，管理層將於有需要時考慮對沖重大利率風險。

### 或然負債

餘下集團於二零一九年十二月三十一日就銀行向購買餘下集團已開發物業之客戶所提供之按揭貸款而為客戶向銀行提供約46百萬港元(二零一八年十二月三十一日：約157百萬港元)之擔保。

根據該等擔保的條款，倘相關買家拖欠按揭付款，餘下集團有責任向銀行償還違約買家未償還的按揭本金額連同應計利息以及所結欠的罰金，而餘下集團有權接管相關物業的法定業權及所有權。餘下集團的擔保期由授出相關按揭貸款之日開始，直至物業買家獲得「房產證」為止，有關房產證其後將抵押予銀行。

除以上所披露者外，餘下集團並無任何尚未償還的重大或然負債。

#### **附屬公司及聯營公司的重大收購及出售**

截至二零一九年十二月三十一日止年度，餘下集團並無收購或出售任何重大附屬公司或聯營公司。

#### **僱員及薪酬政策**

於二零一九年十二月三十一日，餘下集團於香港及中國僱用809名僱員（二零一八年十二月三十一日：878名僱員）。本集團乃按工作性質及市況支付彼等基本薪金及花紅。其他僱員福利包括強制性公積金計劃、地方市政府退休計劃、培訓計劃、保險及醫療保險以及購股權計劃。

#### **重大投資及收購資本資產的未來計劃**

於二零一九年十二月三十一日，餘下集團並無任何重大投資或有關其資本資產的未來計劃。

以下為加策(香港)測量行有限公司及博浩企業顧問有限公司就該等物業的估值編製的估值報告全文，以供載入本通函。



加策(香港)測量行有限公司  
香港九龍旺角道33號  
凱途發展大廈7樓04室



博浩企業顧問有限公司  
香港灣仔  
港灣道6-8號瑞安中心  
24樓2401-02室

敬啟者：

有關：位於中華人民共和國江蘇省的多項物業(「該等物業」)之估值

## 緒言

吾等遵照閣下指示，對上海証大房地產有限公司(「貴公司」)或其附屬公司(統稱為「貴集團」)於中華人民共和國(「中國」)所持物業權益進行估值。吾等確認已進行查驗、作出有關查詢及搜集吾等認為必要之其他資料，以向閣下提供有關該等物業於二零二二年四月三十日(「估值日期」)於現況下的市值之意見，以便載入貴公司於本報告日期刊發的通函。

本函件乃吾等估值報告之一部分，闡釋估值之基準及方法，並闡明本估值之假設、估值考慮因素、業權調查及限制條件。

## 估值基準

本估值乃吾等對市值(「**市值**」)之意見，香港測量師學會將市值定義為「自願買家及自願賣家經適當市場推廣後基於公平原則，並在知情、審慎及並無強迫之情況下於估值日期買賣資產或負債之估計金額」。

## 估值方法

對已出租予獨立第三方的第一組之第一號物業進行估值時，吾等採用收入法。收入法透過將未來現金流轉換為單一現值提供價值指標。

對空置或發展中的第一組至第四組之第2至9號物業進行估值時，吾等採用市場法。市場法透過比較可獲得價格資料的相同或類似資產而提供價值指標。

## 估值準則

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之證券上市規則第5章及第12項應用指引、香港測量師學會(「**香港測量師學會**」)頒佈之香港測量師學會估值準則(二零二零年版)、英國皇家特許測量師學會(「**RICS**」)頒佈的RICS估值—全球準則(於二零二二年生效)及國際估值準則委員會(「**國際估值準則委員會**」)頒佈的國際估值準則(於二零二二年生效)所載之所有規定。

## 業權調查

吾等獲出示有關物業權益之業權文件副本。然而，吾等並無查閱文件正本，以核實該等物業權益之現有業權或任何並無列於交付吾等之副本之修訂。吾等在頗大程度上依賴 貴集團之中國法律顧問金杜律師事務所就位於中國的物業權益業權之有效性所提供之資料。

## 面積測量及查驗

張曉先生(畢業於上海交通大學,具有10年物業估值方面的工作經驗)已自二零二一年十一月一日起至二零二一年十一月十五日止期間對該等物業進行現場查驗。於查驗的過程中,吾等並無留意到任何嚴重的結構性缺陷。然而,吾等並無進行結構性測量及因此吾等未能呈報該物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他缺陷。吾等並無對任何設施進行測試。此外,吾等並無進行實地調查,以確定土地狀況及設施等是否適合進行任何日後發展。吾等編製估值時已假設有關於方面均符合要求,且發展期間將不會產生任何特殊開支或引致延誤。

吾等並無就該等物業進行詳細實地測量,以核實面積真確性,惟吾等假設交予吾等之文件所載面積真確無誤。所有尺寸、量度及面積僅為約數。

吾等並無就將建於其上之任何物業發展項目展開調查以釐定地面狀況或設施之適用性。吾等之估值乃基於該等方面令人滿意且於建設期間將不會產生任何特別開支或延誤。此外,茲假設該土地之使用及裝修將位於業主所持有或准許將由業主佔用土地之邊界範圍內。此外,除估值報告內說明者外,吾等已假設概無出現佔用或侵佔之情況。

## 估值假設

吾等的估值是假設業主以其現況於市場出售該等物業,而並無憑藉可影響該等物業估值的遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何類似安排而得益。

吾等的估值並無考慮物業權益的任何押記、抵押或拖欠款項以及出售時可能引致的任何開支或稅項。除另有指明外,吾等假設權益物業並無任何可能影響其價值的繁重產權負擔、限制及支銷。

吾等亦假設相關政府機關就物業權益發出所有同意書、批文及許可證,且並無附帶任何可能影響其價值之繁苛條件或不當延誤。就估值報告所涵蓋的任何用途而言,吾等假設已經或能夠從任何地方、省級或國家政府或私人實體或組織獲得或重續一切必要的牌照、批文或其他法律或行政權限。

除估值報告載明、界定及考慮的不合規事項外，所有適用的分區及用途規例與限制均獲遵守。然而，除估值報告另有註明外，吾等亦假設物業權益之使用及修繕範圍並未超出所述物業權益之範圍，亦概無出現佔用或侵佔之情況。

### 限制條件

吾等甚為倚賴 貴集團提供之資料，並已接納就有關事宜向吾等提供之意見，尤其是(但不限於)租用權、規劃批准、法定通告、地役權、佔用詳情、規模及樓面面積以及所有其他識別該等物業之相關事宜。

吾等並無理由懷疑 貴集團向吾等提供資料之真實性及準確性。 貴集團亦已知會吾等，所提供資料並無遺漏任何重大事實。吾等認為吾等已獲提供充分資料，以達致知情意見，且並無理由懷疑有任何重大資料遭隱瞞。

概無安排或作出環境影響研究。除估值報告中另有指明、界定及考慮外，吾等假設已完全符合適用國家、省級及當地環境法規及法律。

於估值日期，吾等繼續面臨前所未有的一系列由COVID-19引起的情況及缺乏相關／足夠的市場證據作為我們判斷的依據。因此，該等物業的估值將以RICS估值—全球準則(於二零二二年生效)VPS 3及VPGA 10所載的「重大評估不確定性」為基準進行呈報。

因此，與通常情況比較，我們的估值確定性較低，而審慎度較高。未免生疑，本說明附註(包括「重大評估不確定性」聲明)並不表示估值不可倚賴。相反，本說明附註乃載入以確保透明度及進一步了解編製估值意見時所處的市場環境。認識到COVID-19控制措施的變化或其進一步傳播可能引致市場狀況迅速變化，吾等強調了估值日期的重要性。吾等概不就估值的有關後續變化引起的任何損失承擔任何責任或義務。鑒於所知的估值不確定性，吾等推薦本報告的使用者定期審閱本估值。

## 備註

除另有所指外，所述的所有貨幣均為人民幣。於估值日期對中國的物業權益的評估採用的匯率為1港元：人民幣0.83元。自該日起至本函件日期止本幣種與港元間的匯率並無任何重大波動。

本估值報告內中文名稱的英文音譯(以星號\*表示)僅供參考，且不應被視作有關中文名稱的官方英文名稱。

謹此附奉吾等的估值報告。

此 致

香港灣仔  
港灣道18號  
中環廣場  
65樓6508室  
上海証大房地產有限公司

董事會 台照

代表

加策(香港)測量行有限公司

博浩企業顧問有限公司

張曉

MRICS MCIREA  
RICS註冊估值師

陳嘉華

MRICS MHKIS RPS(GP) MCIREA MHIREA  
RICS註冊估值師  
合夥人

趙起

MRICS MCIREA  
RICS註冊估值師

由：

博浩企業顧問有限公司

陳坤樂  
助理經理  
分析及報告

謹啟

二零二二年六月三十日

張曉先生為英國皇家特許測量協會會員、RICS註冊估值師及中國房地產估價師會員，於中華人民共和國物業之估值方面擁有逾十年經驗。張先生於二零一一年加入加策(香港)測量行有限公司。

趙起先生為英國皇家特許測量協會會員、RICS註冊估值師及中國房地產估價師會員，於中華人民共和國物業之估值方面擁有逾二十年經驗。趙先生於二零二一年加入加策(香港)測量行有限公司。

陳嘉華先生(Lawrence)為英國皇家特許測量協會會員、香港測量師學會會員、註冊專業測量師(產業測量組)、RICS註冊估值師及中國房地產估價師會員，於香港、澳門、中國及亞太區物業之估值方面擁有逾十八年經驗。Lawrence於二零二零年加入博浩企業顧問有限公司。

陳坤樂先生(Cris)畢業於香港大學，彼於香港、澳門、中國及亞太區物業之估值方面擁有逾十四年經驗。Cris於二零二零年加入博浩企業顧問有限公司。

## 估值概要

編號	物業	於二零二二年 四月三十日之 現況下的市值 (人民幣)
----	----	-------------------------------------

## 第一組 – 貴集團於中國持作投資的物業

- |    |  |                   |
|----|--|-------------------|
| 1. | 中國江蘇省南京市雨花臺區民智路1及2號<br>南京喜瑪拉雅購物中心1至6層及地下1及2層 | 人民幣1,694,700,000元 |
|----|--|-------------------|

## 第二組 – 貴集團於中國持作出售的物業

- |    |   |                 |
|----|---|-----------------|
| 2. | 中國江蘇省南通市海門區海門港<br>B-4-1, C-1-2地塊及E-1-2地塊綜合商業項目            | 人民幣408,600,000元 |
| 3. | 中國江蘇省南京市雨花臺區民智路1及2號<br>南京喜瑪拉雅購物中心未售商舖單元, 公寓,<br>辦公室單元及停車位 | 人民幣694,600,000元 |
| 4. | 中國江蘇省南京市鼓樓區熱河路7-13號<br>南京峰雲府未售辦公室單元, 倉庫及停車位               | 人民幣19,900,000元  |

編號	物業	於二零二二年 四月三十日之 現況下的市值 (人民幣)
5.	中國江蘇省南京市鼓樓區南京閱尚居建寧路308號 未售商舖單元，建寧路306號未售辦公室單元及 商舖單元及熱河路15號未售倉庫及停車位	人民幣68,900,000元
6.	中國江蘇省南通市海門區海門港 D-4-1，E-1-4地塊及D-1-1地塊1期未售住宅單元	人民幣30,500,000元
小計：		人民幣1,222,500,000元

編號	物業	於二零二二年 四月三十日之 現況下的市值 (人民幣)
----	----	-------------------------------------

**第三組 — 貴集團於中國持作開發的物業**

7.	中國江蘇省南京市鼓樓區江邊路以西1號地塊 07-08及07-09地塊一塊工地	人民幣2,285,700,000元
8.	中國江蘇省南京市鼓樓區江邊路以西1號地塊 09-10及09-11地塊一塊工地	人民幣1,169,600,000元

小計： 人民幣3,455,300,000元

**第四組 — 貴集團於中國持作未來開發的物業**

9.	中國江蘇省南通市海門區海門港 A-1-1，A-2-2，B-1-1，B-1-2，B-1-3，B-2-1，B-2-2，B-3-1，B-3-2， B-3-3，D-1-2及D-3-1地塊及C-1-4及D-1-1地塊2期部份	人民幣3,858,100,000元
----	---	-------------------

總計 **人民幣10,230,600,000元**

## 估值報告

## 第一組 — 貴集團於中國持作投資的物業

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零二二年 四月三十日之 現況下的市值
1. 中國江蘇省南京市雨花臺區民智路1及2號南京喜瑪拉雅購物中心1至6層及地下1及2層	<p>南京喜瑪拉雅中心(「發展項目」)包括十三棟16至27層的商業樓宇(不包括三層的地下室),於二零一七年至二零二零年間竣工。</p> <p>該物業包括發展項目的兩個毗鄰的位於1至6層的商業裙樓以及A棟的地下1層及1至5層及B棟的地下1層及2層,總建築面積為約81,418.1平方米(含約19,686.86平方米的地下室)。</p> <p>該物業已獲授土地使用權,年期自二零一三年六月二十八日開始至二零五三年六月二十七日到期,為期40年,作批發及零售用途。</p>	<p>於估值日期,該物業部分空置及部分已出租,作零售及配套用途。</p> <p>年期的詳情概述於附註2。</p>	<p>人民幣 1,694,700,000元</p>

## 附註：

- 根據兩份不動產權證書,南京証大大拇指商業發展有限公司(「南京大拇指」)已獲授土地使用權,年期自二零一三年六月二十八日開始至二零五三年六月二十七日到期,為期40年,作批發及零售用途。

此外,誠如不動產權證書所規定,該物業總建築面積約81,418.1平方米的建築之所有權歸屬於南京大拇指。詳情如下：

建築物	不動產權證書 (文件編號)	概約總建築面積 (平方米)
民智路1號	蘇(2021)寧兩不動產權 第0028538號	43,649.32 (包括總建築面積約 9,892.43平方米的地下室)
民智路2號	蘇(2021)寧兩不動產權 第0017806號	37,768.68 (包括總建築面積約 9,794.43平方米的地下室)
	總計：	81,418.1 (包括總建築面積約 19,686.86平方米的地下室)

2. 根據 貴集團提供的資料，該物業總建築面積44,383.32平方米的部分訂有多份租賃協議，最遲的到期日為二零三五年十月十五日，年度租金總額為約人民幣35,800,000元。
3. 該物業位於南京市中心，該地段的建築主要為中高層商業樓宇，毗鄰南京南火車站。該物業距南京祿口國際機場約30分鐘車程。該物業周邊可搭乘地鐵、火車、出租車及巴士。
4. 於估值日期該地段的商業物業的市場回報率介乎4%至5%。
5. 根據 貴集團提供的資料，南京大拇指為於中國成立的有限公司，海門証大濱江置業有限公司（「海門証大」）於其擁有90%的間接股權。
6. 吾等獲提供 貴公司中國法律顧問金杜律師事務所就該物業編製的法律意見，包括（其中包括）以下各項：
  - (a) 於估值日期，該物業存在若干已登記抵押。誠如 貴公司告知，其有適當計劃解除有關產權負擔。概無就該物業作出任何可能對該物業的所有權造成不利影響的任何押記、買賣指令及其他法定產權負擔，惟須解除有關產權負擔；
  - (b) 南京大拇指為該物業的唯一擁有人，及有權佔用、轉讓、租賃及抵押該物業；
  - (c) 附註2所述的租賃協議具有法定約束力。
7. 在對該物業估值的過程中，吾等採納收入法。收入法透過將未來現金流轉換為單一現值提供價值指標。該物業透過年期及復歸法進行估值，年期價值指在現有租賃協議項下的租金收入現值，及復歸價值指現有租賃協議屆滿後潛在租金收入的現值，因此年期價值與復歸價值的總和即為該物業所有未來租金收入的現值。

## 第二組 — 貴集團於中國持作出售的物業

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零二二年 四月三十日之 現況下的市值
2. 中國江蘇省南通市海門區海門港B-4-1, C-1-2地塊及E-1-2地塊綜合商業項目	<p>該物業包含一個購物商場、兩間會所、一幢商業裙樓及於二零零九年至二零二一年間竣工的一個商業／住宅綜合發展項目的酒店。</p> <p>該物業的總建築面積為約43,170.3平方米(不包括約10,956.05平方米的地下室)。</p> <p>該物業已獲授不同年期的土地使用權,最遲的到期日為二零七四年三月十七日,作住宅、商業及金融用途。</p>	於估值日期該物業空置。	人民幣 408,600,000元

## 附註：

1. 根據四份國有土地使用權證書,海門証大已獲授該物業不同年期的土地使用權,最遲的到期日為二零七四年三月十七日。詳情如下：

地塊編號	國有土地使用權證書(文件編號)	獲批用途	租期到期日
B-4-1	海國用(2007)第420526號	商業及金融	二零四六年十二月五日
C-1-2	海國用(2006)第420037號	住宅	二零七四年三月十七日
E-1-2	海國用(2005)第420003號	住宅	二零七四年三月十七日

2. 該物業位於南通市海門港,該地段的建築主要為中高層住宅及商業樓宇。該物業距海門火車站及上海浦東國際機場分別約30分鐘及2小時車程。該物業周邊可搭乘出租車及巴士。
3. 於估值日期該地段的商業物業的市場回報率介乎4%至5%。
4. 根據 貴集團提供的資料,海門証大為於中國成立的有限公司,及為 貴集團的間接全資附屬公司。
5. 吾等獲提供 貴公司中國法律顧問金杜律師事務所就該物業編製的法律意見,包括(其中包括)以下各項：
- 於估值日期,該物業存在若干已登記抵押。誠如 貴公司告知,其有適當計劃解除有關產權負擔。概無就該物業作出任何可能對該物業的所有權造成不利影響的任何押記、買賣指令及其他法定產權負擔,惟須解除有關產權負擔;及
  - 海門証大為該物業的唯一擁有人,及有權佔用、轉讓、租賃及抵押該物業。

6. 在對該物業估值的過程中，吾等採納市場法。市場法透過比較可獲得價格資料的相同或類似資產而提供價值指標。在吾等的估值過程中，吾等已計及自估值日期起三個月內海門區待售商舖的報價。吾等已進行調整以反映標的物業與可比物業間各方面的差異，以達致該物業第1層的已採納單價。該物業上層樓面的已採納單價乃根據已採納的第1層的單價經調整樓層而計算得出。

在吾等的估值過程中，已採納三個可比物業，已根據甄選標準詳述。詳情如下：

可比物業	1	2	3
物業地址	位於鐘樓新村的商舖單位	位於疊石橋紡都城的商舖單位	位於人民路中的商舖單位
樓層	第1及2層	第1層	第1層
報價日期	二零二二年三月	二零二二年三月	二零二二年二月
概約總建築面積(平方米)	89	60	25
報價(人民幣)	818,000	600,000	260,000
單價(人民幣/平方米)	9,154	10,069	10,400
調整時間	與標的物業類似	與標的物業類似	與標的物業類似
地段	優於標的物業	優於標的物業	優於標的物業
面積	優於標的物業	優於標的物業	優於標的物業
樓齡	遜於標的物業	遜於標的物業	遜於標的物業
樓層	遜於標的物業	與標的物業類似	與標的物業類似

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零二二年四月三十日之現況下的市值
3. 中國江蘇省南京市雨花臺區民智路1及2號南京喜瑪拉雅購物中心未售商舖單元，辦公室單元及停車位	<p>南京喜瑪拉雅中心(「發展項目」)包括十三棟16至27層的商業樓宇(不包括三層的地下室)，於二零一七年至二零二零年間竣工。</p> <p>該物業包括發展項目的一個商舖單位、29個辦公單位、24個儲藏室及3,507個地下停車位，總建築面積為約3,447.04平方米(不包括總建築面積約422.23平方米的儲藏室及停車位)。</p> <p>該物業已獲授土地使用權，年期自二零一三年六月二十八日開始至二零五三年六月二十七日到期，為期40年，作批發及零售用途。</p>	於估值日期該物業空置。	人民幣 694,600,000元

## 附註：

- 根據七份國有土地使用權證書(文件編號：寧兩國用(2014)第04254號及第06476至06478號、寧兩國用(2013)第09194號及09195號以及寧兩國用(2015)第00901號)及兩份不動產權證書(文件編號蘇(2019)寧兩不動產權第32534號及32486號)，南京大拇指已獲授該物業的土地使用權，年期自二零一三年六月二十八日開始至二零五三年六月二十七日到期，為期40年，作批發及零售用途。
- 根據762份不動產權證書，該物業總建築面積約1,917.29平米的20個辦公單位及742個地下停車位的所有權歸屬於南京大拇指。
- 根據 貴集團提供的資料，發展項目部分已出售。該物業包含發展項目的未售部分，包括一個商舖單位、29個辦公單位、24個儲藏室及3,507個地下停車位(包括附註2中所述的辦公單位及停車位)，總建築面積約3,447.04平方米(不包含總建築面積約3,447.04平方米的儲藏室及停車位)。
- 該物業位於南京市中心，該地段的建築主要為中高層商業樓宇，毗鄰南京南火車站。該物業距南京祿口國際機場約30分鐘車程。該物業周邊可搭乘地鐵、火車、出租車及巴士。
- 於估值日期該地段的商業物業的市場回報率介乎4%至5%。
- 根據 貴集團提供的資料，南京大拇指為於中國成立的有限公司，海門証大於其擁有90%的間接股權。
- 吾等獲提供 貴公司中國法律顧問金杜律師事務所就該物業編製的法律意見，包括(其中包括)以下各項：
  - 於估值日期，該物業存在若干已登記抵押及凍結指令。誠如 貴公司告知，其有適當計劃解除有關產權負擔。概無就該物業作出任何可能對該物業的所有權造成不利影響的任何押記、買賣指令及其他法定產權負擔，惟須解除有關產權負擔；
  - 南京大拇指為該物業的唯一擁有人，及有權佔用、轉讓、租賃及抵押該物業。

8. 在對該物業估值的過程中，吾等採納市場法。市場法透過比較可獲得價格資料的相同或類似資產而提供價值指標。在吾等的估值過程中，吾等已計及自估值日期起三個月內兩花臺區主要商業發展項目中的待售商舖單位、自估值日期起兩個月內喜瑪拉雅中心的待售辦公單位及自估值日期起六個月內兩花臺區待售停車位的報價。吾等已進行調整以反映標的物業與可比物業間各方面的差異，以達致該物業的已採納單價。

在吾等的估值過程中，已就各商舖單位、辦公單位及停車位採納三個可比物業，已根據甄選標準詳述。詳情如下：

#### 商舖單位

可比物業	1	2	3
物業地址	位於喜瑪拉雅中心的商舖單位	位於金輪星際中心的商舖單位	位於城際空間站的商舖單位
樓層	第2層	第1層	第1層
報價日期	二零二二年二月	二零二二年三月	二零二二年三月
概約總建築面積(平方米)	84	125	120
報價(人民幣)	4,500,000	4,500,000	2,860,000
單價(人民幣/平方米)	53,286	36,000	23,833
調整			
時間	與標的物業類似	與標的物業類似	與標的物業類似
地段	與標的物業類似	遜於標的物業	遜於標的物業
面積	優於標的物業	與標的物業類似	與標的物業類似
樓齡	與標的物業類似	優於標的物業	與標的物業類似
樓層	遜於標的物業	與標的物業類似	與標的物業類似

## 辦公單位

可比物業	1	2	3
物業地址	位於喜瑪拉雅中心的辦公單位	位於喜瑪拉雅中心的辦公單位	位於喜瑪拉雅中心的辦公單位
樓層	中層	高層	中層
報價日期	二零二二年三月	二零二二年四月	二零二二年三月
概約總建築面積(平方米)	400	105	100
報價(人民幣)	6,000,000	2,520,000	1,800,000
單價(人民幣/平方米)	15,000	24,000	18,000
調整時間	與標的物業類似	與標的物業類似	與標的物業類似
地段	與標的物業類似	與標的物業類似	與標的物業類似
面積	遜於標的物業	與標的物業類似	與標的物業類似
樓齡	與標的物業類似	優於標的物業	與標的物業類似
樓層	遜於標的物業	與標的物業類似	遜於標的物業

## 停車位

可比物業	1	2	3
物業地址	位於萬科九都薈的停車位	位於鳳凰和美的停車位	位於金地自在城一期的停車位
報價日期	二零二二年一月	二零二二年二月	二零二二年三月
報價(人民幣)	200,000	235,000	160,000
調整時間	與標的物業類似	與標的物業類似	與標的物業類似
地段	與標的物業類似	與標的物業類似	與標的物業類似
樓齡	遜於標的物業	遜於標的物業	與標的物業類似

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零二二年四月三十日之現況下的市值
4. 中國江蘇省南京市鼓樓區熱河路7-13號南京峰雲府未售辦公室單元，倉庫及停車位	<p>南京峰雲府(「發展項目」)包含四棟32層的商業大廈(不包括兩層的地下室)，於二零一七年竣工。</p> <p>該物業包括發展項目的三個辦公單位、兩個倉庫和78個地下停車位，總建築面積為約278.83平方米(不包括約97.14平方米的倉庫及停車位)。</p> <p>該物業已獲授土地使用權，年期自二零一四年三月五日開始分別為期40年及65年，分別作商業及服務公寓用途。</p>	於估值日期該物業空置。	人民幣 19,900,000元

## 附註：

- 根據日期為二零一五年四月二十八日的一份國有土地使用權證書(文件編號：寧鼓國用第(2015)號及第08931號)，南京立方置業有限公司(「南京立方」)已獲授土地使用權，年期自二零一四年三月五日開始分別為期40年及65年，分別作商業及服務公寓用途。
- 根據69份不動產權證書，該物業總建築面積約278.83平米的3個辦公單位、總建築面積約97.14平米的倉庫及65個地下停車位的所有權歸屬於南京立方。
- 根據 貴集團提供的資料，發展項目部分已出售。該物業包含發展項目的未售部分，總建築面積約278.83平方米(不包含約97.14平方米的倉庫及停車位)。
- 該物業位於南京市下關區，該地段的建築主要為中高層住宅及商業樓宇。該物業距南京火車站及南京祿口國際機場分別約15分鐘至一小時車程。該物業周邊可搭乘出租車及巴士。
- 於估值日期該地段的商業物業的市場回報率介乎4%至5%。
- 根據 貴集團提供的資料，南京立方為於中國成立的有限公司及為海門証大的全資附屬公司。
- 吾等獲提供 貴公司中國法律顧問金杜律師事務所就該物業編製的法律意見，包括(其中包括)以下各項：
  - 於估值日期，該物業存在若干已登記抵押。誠如 貴公司告知，其有適當計劃解除有關產權負擔。概無就該物業作出任何可能對該物業的所有權造成不利影響的任何押記、買賣指令及其他法定產權負擔，惟須解除有關產權負擔；及
  - 南京立方為該物業的唯一擁有人，及有權佔用、轉讓、租賃及抵押該物業(附註8(b)所述的停車位除外)。

8. 在對該物業估值的過程中，吾等採納市場法。市場法透過比較可獲得價格資料的相同或類似資產而提供價值指標。在吾等的估值過程中，吾等已計及自估值日期起兩個月內鼓樓區待售甲A級辦公樓及自估值日期起六個月內鼓樓區停車位的報價。吾等已進行調整以反映標的物業與可比物業間各方面的差異，以達致該物業的已採納單價。

在吾等的估值過程中，已就各辦公單位及停車位採納三個可比物業，已根據甄選標準詳述。詳情如下：

#### 辦公單位

可比物業	1	2	3
物業地址	位於蘇寧慧谷的辦公單位	位於中央金地廣場的辦公單位	位於清江蘇寧廣場的辦公單位
樓層	高層	中層	高層
報價日期	二零二二年四月	二零二二年三月	二零二二年五月
概約總建築面積(平方米)	400	141	137
報價(人民幣)	10,000,000	3,400,000	4,200,000
單價(人民幣/平方米)	25,000	24,113	30,568
調整時間	與標的物業類似	與標的物業類似	與標的物業類似
地段	與標的物業類似	與標的物業類似	優於標的物業
面積	遜於標的物業	與標的物業類似	與標的物業類似
樓齡	與標的物業類似	與標的物業類似	與標的物業類似
樓層	優於標的物業	優於標的物業	優於標的物業

#### 停車位

可比物業	1	2	3
物業地址	位於金達花園的停車位	位於邊城世家的停車位	位於金陵灣的停車位
報價日期	二零二二年三月	二零二二年一月	二零二二年三月
報價(人民幣)	120,000	196,000	260,000
調整時間	與標的物業類似	與標的物業類似	與標的物業類似
地段	與標的物業類似	與標的物業類似	與標的物業類似
樓齡	與標的物業類似	與標的物業類似	與標的物業類似

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零二二年 四月三十日之 現況下的市值
5. 中國江蘇省南京市鼓樓區南京閱尚居建寧路308號未售商舖單元，建寧路306號未售辦公室單元及熱河路15號未售倉庫及停車位	<p>南京閱尚居(「發展項目」)包含四棟33層的商業樓宇(不包括兩層的地下室)，於二零二零年竣工。</p> <p>該物業包括發展項目的六個商舖單位、九個辦公單位、兩個倉庫及260個地下停車位，總建築面積約888.01平方米(不包括約53.71平方米的倉庫及停車位)。</p> <p>該物業已獲授土地使用權，年期自二零一五年三月三十日開始分別為期40年及65年，分別作商業及服務公寓用途。</p>	於估值日期該物業空置。	人民幣 68,900,000元

## 附註：

- 根據日期為二零一六年十二月二十七日及二零一八年十一月三十日的兩份不動產權證書(文件編號蘇(2016)寧鼓不動產權第0027954號及蘇(2018)寧鼓不動產權第0037104號)，南京五道口置業有限公司(「南京五道口」)已獲授該物業的土地使用權，年期自二零一五年三月三十日開始分別為期40年及65年，分別作商業及服務公寓用途。
- 根據68份不動產權證書，該物業總建築面積約53.71平方米的2個倉庫、65個地下停車位及機動車停車位的所有權歸屬於南京五道口。
- 根據 貴集團提供的資料，發展項目部分已出售。該物業包含發展項目的未售部分，包括六個商舖、九個辦公單位、兩個倉庫及260個停車位(包括附註2中所述的辦公單位、倉庫及停車位)，總建築面積約888.01平方米(不包含約53.71平方米的倉庫及停車位)。
- 該物業位於南京市下關區，該地段的建築主要為中高層住宅及商業樓宇。該物業距南京火車站及南京祿口國際機場分別約15分鐘及一小時車程。該物業周邊可搭乘出租車及巴士。
- 於估值日期該地段的商業物業的市場回報率介乎4%至5%。
- 根據 貴集團提供的資料，南京五道口為於中國成立的有限公司及為南京立方的全資附屬公司。
- 吾等獲提供 貴公司中國法律顧問金杜律師事務所就該物業編製的法律意見，包括(其中包括)以下各項：
  - 於估值日期，該物業存在若干已登記抵押。誠如 貴公司告知，其有適當計劃解除有關產權負擔。概無就該物業作出任何可能對該物業的所有權造成不利影響的任何押記、買賣指令及其他法定產權負擔，惟須解除有關產權負擔；及
  - 南京五道口為該物業的唯一擁有人，及有權佔用、轉讓、租賃及抵押該物業。

8. 在對該物業估值的過程中，吾等採納市場法。市場法透過比較可獲得價格資料的相同或類似資產而提供價值指標。在吾等的估值過程中，吾等已計及自估值日期起三個月內鼓樓區住宅或辦公發展項目中待售的配套商舖、自估值日期起兩個月內鼓樓區的待售甲A級辦公單位及自估值日期起六個月內鼓樓區待售停車位的報價。吾等已進行調整以反映標的物業與可比物業間各方面的差異，以達致該物業的已採納單價。

在吾等的估值過程中，已就各商舖單位、辦公單位及停車位採納三個可比物業，已根據甄選標準詳述。詳情如下：

#### 商舖單位

可比物業	1	2	3
物業地址	位於盛世濱江的商舖單位	位於外灘新城的商舖單位	位於桃源里的商舖單位
樓層	第1層	第1及2層	第1層
報價日期	二零二二年二月	二零二二年二月	二零二二年二月
概約總建築面積(平方米)	65	227	68
報價(人民幣)	2,200,000	7,500,000	2,700,000
單價(人民幣/平方米)	33,815	33,040	39,706
調整時間	與標的物業類似	與標的物業類似	與標的物業類似
地段	遜於標的物業	與標的物業類似	與標的物業類似
面積	優於標的物業	遜於標的物業	優於標的物業
樓齡	與標的物業類似	遜於標的物業	與標的物業類似
樓層	與標的物業類似	遜於標的物業	與標的物業類似

## 辦公單位

可比物業	1	2	3
物業地址	位於蘇寧慧谷 的辦公單位	位於中央金地廣場 的辦公單位	位於清江蘇寧廣場 的辦公單位
樓層	高層	中層	高層
報價日期	二零二二年四月	二零二二年三月	二零二二年五月
概約總建築面積(平方米)	400	141	137
報價(人民幣)	10,000,000	3,400,000	4,200,000
單價(人民幣/平方米)	25,000	24,113	30,568
調整 時間	與標的物業類似	與標的物業類似	與標的物業類似
地段	與標的物業類似	與標的物業類似	優於標的物業
面積	遜於標的物業	與標的物業類似	與標的物業類似
樓齡	與標的物業類似	與標的物業類似	與標的物業類似
樓層	優於標的物業	優於標的物業	優於標的物業

## 停車位

可比物業	1	2	3
物業地址	位於金達花園 的停車位	位於邊城世家 的停車位	位於金陵灣 的停車位
報價日期	二零二二年三月	二零二二年一月	二零二二年三月
報價(人民幣)	120,000	196,000	260,000
調整 時間	與標的物業類似	與標的物業類似	與標的物業類似
地段	與標的物業類似	與標的物業類似	與標的物業類似
樓齡	與標的物業類似	與標的物業類似	與標的物業類似

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零二二年 四月三十日之 現況下的市值
6. 中國江蘇省南通市海門區海門港D-4-1, E-1-4地塊及D-1-1地塊1期未售住宅單元	<p>該物業包含於二零零九年至二零二一年間竣工的一個商業／住宅綜合發展項目的21間住宅單位(「發展項目」)。</p> <p>該物業的總建築面積為約3,808.17平方米(不包括約395.63平方米的地下室)。</p> <p>該物業已獲授不同年期的土地使用權,最遲的到期日為二零七六年十二月五日,作住宅用途。</p>	於估值日期該物業空置。	人民幣 30,500,000元

## 附註：

1. 根據三份國有土地使用權證書,海門証大已獲授該物業不同年期的土地使用權,最遲的到期日為二零七六年十二月五日,作住宅用途。詳情如下：

地塊編號	國有土地使用權證書(文件編號)	年期屆滿日
D-1-1	海國用(2007)第420518號	二零七六年十二月五日
D-4-1	海國用(2007)第420519號	二零七六年十二月五日
E-1-4	海國用(2007)第420003號	二零七四年三月十七日

2. 根據 貴集團提供的資料,發展項目部分已出售。該物業包含發展項目的未售部分,包括21個住宅單位,總建築面積約3,808.17平方米(不包含約395.63平方米的地下室)。
3. 該物業位於南通市海門港,該地段的建築主要為中高層住宅及商業樓宇。該物業距海門火車站及上海浦東國際機場分別約30分鐘及兩小時車程。該物業周邊可搭乘出租車及巴士。
4. 於估值日期該地段的住宅物業的單價介乎人民幣6,000元至10,000元每平方米。
5. 根據 貴集團提供的資料,海門証大為於中國成立的有限公司及為 貴集團的間接全資附屬公司。
6. 吾等獲提供 貴公司中國法律顧問金杜律師事務所就該物業編製的法律意見,包括(其中包括)以下各項：
  - (a) 於估值日期,該物業存在若干已登記凍結指令。誠如 貴公司告知,其有適當計劃解除有關產權負擔。概無就該物業作出任何可能對該物業的所有權造成不利影響的任何押記、買賣指令及其他法定產權負擔,惟須解除有關產權負擔;及
  - (b) 海門証大為該物業的唯一擁有人,及有權佔用、轉讓、租賃及抵押該物業;

7. 在對該物業估值的過程中，吾等採納市場法。市場法透過比較可獲得價格資料的相同或類似資產而提供價值指標。在吾等的估值過程中，吾等已計及自估值日期起兩個月內海門區市中心以外的區域的待售公寓單位的報價。吾等已進行調整以反映標的物業與可比物業間各方面的差異，以達致該物業的已採納單價。

在吾等的估值過程中，已採納三個可比物業，已根據甄選標準詳述。詳情如下：

可比物業	1	2	3
物業地址	位於証大濱江花園的公寓單位	位於富江一品的公寓單位	位於榮和園的公寓單位
樓層	高層	高層	高層
報價日期	二零二二年三月	二零二二年四月	二零二二年三月
概約總建築面積(平方米)	129	133	80
報價(人民幣)	1,038,000	1,360,000	500,000
單價(人民幣/平方米)	8,047	10,226	6,250
調整時間	與標的物業類似	與標的物業類似	與標的物業類似
地段	與標的物業類似	優於標的物業	遜於標的物業
大小	優於標的物業	優於標的物業	優於標的物業
樓齡	與標的物業類似	與標的物業類似	與標的物業類似
樓層	優於標的物業	優於標的物業	優於標的物業

## 第三組 — 貴集團於中國持作開發的物業

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零二二年四月三十日之現況下的市值
7. 中國江蘇省南京市鼓樓區江邊路以西1號地塊07-08及07-09地塊一塊工地	<p>該物業包含總土地面積為約15,565.94平方米的兩塊相鄰的地塊(不包括土地面積為約17,379.89平方米的地下室)。</p> <p>該物業擬開發為包含四幢22至33層(不包括三層的地下室),總建築面積約126,862.87平方米(不包括約48,897.11平方米的地下室)的商業樓宇的商業發展項目。</p> <p>該物業已獲授不同年期的土地使用權,最遲的到期日為二零八年十月二十二日,作住宅、商業及辦公用途。</p>	於估值日期該物業空置。	人民幣 2,285,700,000元

## 附註：

- 根據三份不動產權證書,南京水清木華置業有限公司(「南京水清木華」)已獲授該物業不同年期的土地使用權,最遲的到期日為二零八年十月二十二日,作住宅、商業及辦公用途。詳情如下：

地塊編號	不動產權證書 (文件編號)	概約土地面積 (平方米)	獲批用途	年期屆滿日	證書日期
07-08	蘇(2018)寧鼓不動產權第0028083號	9,059.7	商業及辦公	二零五八年六月二十六日	二零一八年八月二十三日
07-09	蘇(2018)寧鼓不動產權第0033493號	6,506.24	住宅 商業及辦公	二零八年十月二十二日 二零五七年十月二十二日	二零一八年四月二十四日
07-08及 07-09的 地下室	蘇(2018)寧鼓不動產權第0034493號	17,379.89	住宅 商業及辦公	二零八年十月二十二日 二零五七年十月二十二日	二零一八年十月二十六日
	總計：	15,565.94 (不包括土地面積 約17,379.89平方米 的地下室)			

- 根據 貴集團提供的資料,該物業擬開發為包含六幢21至25層矗立於兩層商業裙樓之上(不包括三層的地下室),總建築面積約126,862.87平方米(不包括約48,897.11平方米的地下室)的商業發展項目(「建議發展項目」)。
- 根據 貴集團提供的資料,第07-09號地塊總建築面積約43,597.81平方米的若干商舖單位及住宅單位已進行預售,總代價為人民幣1,636,439,388元。
- 根據 貴集團提供的資料,建議發展項目已產生的開發成本及估計總開發成本(不包括土地成本)分別為人民幣281,095,467元及人民幣715,731,219元。建議發展項目估計將於二零二五年底竣工。

5. 僅供說明，假設建議發展項目於估值日期已竣工，則該物業於完成後的市值為約人民幣3,967,740,898元。
6. 該物業位於南京市下關區，該地段的建築主要為中高層住宅及商業樓宇。該物業距南京火車站及南京祿口國際機場分別約15分鐘及一小時車程。該物業周邊可搭乘出租車及巴士。
7. 於估值日期，該地段的商業及住宅地塊的樓面地價介乎人民幣5,000元至30,000每平方米。
8. 根據 貴集團提供的資料，南京水清木華為於中國成立的有限公司及為南京立方的全資附屬公司。
9. 吾等獲提供 貴公司中國法律顧問金杜律師事務所就該物業編製的法律意見，包括（其中包括）以下各項：
  - (a) 於估值日期，該物業存在若干已登記抵押及凍結指令。誠如 貴公司告知，其有適當計劃解除有關產權負擔。概無就該物業作出任何可能對該物業的所有權造成不利影響的任何押記、買賣指令及其他法定產權負擔，惟須解除有關產權負擔；
  - (b) 南京水清木華為該物業的唯一擁有人，及有權佔用、轉讓、租賃及抵押該物業；及
  - (c) 已取得下列法律文件：

i.	國有土地使用權證書	是
ii.	建設用地規劃許可證	是
iii.	建設工程規劃許可證	是
iv.	建設工程施工許可證	是
10. 在對該物業估值的過程中，吾等採納市場法。市場法透過比較可獲得價格資料的相同或類似資產而提供價值指標。在吾等的估值過程中，吾等已計及自估值日期起分別1.5年內及八個月內鼓樓區及鄰近的秦淮區新出讓的商業及住宅地塊的交易。吾等已進行調整以反映標的物業與可比物業間各方面的差異，以達致該物業的已採納單價。

在吾等的估值過程中，已就各商業及住宅地塊採納四個可比物業，已根據甄選標準詳述。詳情如下：

#### 商業地塊

可比物業	1	2	3	4
物業地址	位於秦淮區 秦淮河 以西的地塊	位於秦淮區 秦淮河 以西的地塊	位於鼓樓區 北京西路以南、 雲南路 以東的地塊	位於鼓樓區 水吉路以西、 雲水路 以南的地塊
交易日期	二零二一年二月	二零二一年二月	二零二一年七月	二零二一年七月
概約土地面積 (平方米)	1,557.76	3,797.26	4,491.01	14,042.52
獲批容積率	0.8	0.5	0.95	1.5
獲批總建築面積 (平方米)	1,246.21	1,898.63	4,266.46	21,063.78
交易價格(人民幣)	16,000,000	35,000,000	24,000,000	160,000,000
樓面地價(人民幣/ 平方米)	12,839	18,434	5,625	7,596
調整 時間	遜於標的物業	遜於標的物業	遜於標的物業	遜於標的物業
地段	優於標的物業	優於標的物業	優於標的物業	遜於標的物業
面積	優於標的物業	優於標的物業	優於標的物業	優於標的物業
開發密度	優於標的物業	優於標的物業	優於標的物業	優於標的物業

## 住宅地塊

可比物業	1	2	3	4
物業地址	位於鼓樓區 方家營路以南、 濱江路 以東的地塊	位於鼓樓區 伍佰村路東西側 的地塊	位於秦淮區 國東路 以東、嘉園路 以北的地塊	位於鼓樓區 嘉園路以南、 冶修二路 以西的地塊
交易日期	二零二一年十二月	二零二一年十月	二零二一年十二月	二零二一年十二月
概約土地面積 (平方米)	24,403.93	47,601.85	5,246.78	8,824.48
獲批容積率	2.2	2.75	2.5	2.5
獲批總建築面積 (平方米)	53,688.65	130,905.09	13,116.95	22,061.2
交易價格(人民幣/ 平方米)	1,360,000,000	3,160,000,000	375,000,000	620,000,000
樓面地價(人民幣/ 平方米)	25,331	24,140	28,589	28,104
調整 時間	與標的物業類似	與標的物業類似	與標的物業類似	與標的物業類似
地段	遜於標的物業	遜於標的物業	優於標的物業	優於標的物業
面積	優於標的物業	與標的物業類似	優於標的物業	優於標的物業
開發密度	優於標的物業	優於標的物業	優於標的物業	優於標的物業

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零二二年 四月三十日之 現況下的市值
8. 中國江蘇省南京市鼓樓區江邊路以西1號地塊 09-10及09-11地塊 一塊工地	<p>該物業包含兩塊相鄰的地塊，總土地面積約15,234.36平方米。</p> <p>該物業擬開發為包含六幢21至25層矗立於兩層商業裙樓之上（不包括三層的地下室），總建築面積約90,512平方米（不包括約40,302.7平方米的地下室）的商業發展項目。</p> <p>該物業已獲授土地使用權，年期於二零五五年十月十九日屆滿，作商業及辦公用途。</p>	於估值日期該物業空置。	人民幣 1,169,600,000元

## 附註：

- 根據日期為二零一五年十一月三日的國有土地使用權證書（文件編號：寧鼓國用(2015)第24766號），南京証大三角洲置業有限公司（「南京証大三角洲」）獲授土地面積15,234.36平方米的該物業的土地使用權，年期於二零五五年十月十九日屆滿，作商業及辦公用途。
- 根據南京市國土資源局（「出讓人」）與南京臨江老城改造建設投資有限公司（「承授人」）於二零一零年九月三十日訂立的國有建設用地出讓合同，總土地面積約678,974.7平方米的該物業連同相鄰地塊的土地使用權已由出讓人授予承授人，年期分別為40年、65年及70年，分別作金融、服務公寓及住宅用途。
- 根據出讓人、承授人及証大三角洲於二零一四年五月二十六日訂立的土地出讓合同的補充協議（文件編號：寧國土字讓合(2014)第22號），該物業的土地使用權由承授人轉讓予南京証大三角洲。
- 根據出讓人與証大三角洲於二零一七年一月十七日訂立的土地出讓合同的補充協議（文件編號：寧國土字讓合(2014)第3號），該物業攤派的土地出讓金修訂為人民幣633,970,000元。
- 根據 貴集團提供的資料，該物業擬開發為包含六幢21至25層矗立於兩層商業裙樓之上（不包括三層的地下室），總建築面積約90,512平方米（不包括約46,720.1平方米的地下室）的商業發展項目（「建議發展項目」）。
- 根據 貴集團提供的資料，建議發展項目已產生的開發成本及估計總開發成本（不包括土地成本）分別為人民幣223,647,111元及人民幣910,430,000元。建議發展項目估計將於二零二五年底竣工。
- 僅供說明，假設建議發展項目於估值日期已竣工，則該物業於完成後的市值為約人民幣1,999,600,000元。
- 該物業位於南京市下關區，該地段的建築主要為中高層住宅及商業樓宇。該物業距南京火車站及南京祿口國際機場分別約15分鐘及一小時車程。該物業周邊可搭乘出租車及巴士。
- 於估值日期，該地段的商業地塊的樓面地價介乎人民幣5,000元至12,000每平方米。
- 根據 貴集團提供的資料，南京証大三角洲為於中國成立的有限公司及為南京立方的全資附屬公司。

11. 吾等獲提供 貴公司中國法律顧問金杜律師事務所就該物業編製的法律意見，包括(其中包括)以下各項：

- (a) 於估值日期，該物業存在若干已登記抵押及凍結指令。誠如 貴公司告知，其有適當計劃解除有關產權負擔。概無就該物業作出任何可能對該物業的所有權造成不利影響的任何押記、買賣指令及其他法定產權負擔，惟須解除有關產權負擔；
- (b) 南京証大三角洲為該物業的唯一擁有人，及有權佔用、轉讓、租賃及抵押該物業；及
- (c) 已取得下列法律文件：
- |      |           |   |
|------|-----------|---|
| i.   | 國有土地使用權證書 | 是 |
| ii.  | 建設用地規劃許可證 | 是 |
| iii. | 建設工程規劃許可證 | 是 |
| iv.  | 建設工程施工許可證 | 是 |

12. 在對該物業估值的過程中，吾等採納市場法。市場法透過比較可獲得價格資料的相同或類似資產而提供價值指標。在吾等的估值過程中，吾等已計及自估值日期起1.5年內鼓樓區及鄰近的秦淮區新出讓的商業地塊的交易。吾等已進行調整以反映標的物業與可比物業間各方面的差異，以達致該物業的已採納單價。

在吾等的估值過程中，已採納四個可比物業，已根據甄選標準詳述。詳情如下：

可比物業	1	2	3	4
物業地址	位於秦淮區秦淮河以西的地塊	位於秦淮區秦淮河以西的地塊	位於鼓樓區北京西路以南、雲南路以東的地塊	位於鼓樓區水吉路以西、雲水路以南的地塊
交易日期	二零二一年二月	二零二一年二月	二零二一年七月	二零二一年七月
概約土地面積(平方米)	1,557.76	3,797.26	4,491.01	14,042.52
獲批容積率	0.8	0.5	0.95	1.5
獲批總建築面積(平方米)	1,246.21	1,898.63	4,266.46	21,063.78
交易價格(人民幣)	16,000,000	35,000,000	24,000,000	160,000,000
樓面地價(人民幣/平方米)	12,839	18,434	5,625	7,596
調整時間	遜於標的物業	遜於標的物業	遜於標的物業	遜於標的物業
地段	優於標的物業	優於標的物業	優於標的物業	遜於標的物業
面積	優於標的物業	優於標的物業	優於標的物業	優於標的物業
開發密度	優於標的物業	優於標的物業	優於標的物業	優於標的物業

## 第四組 — 貴集團於中國持作未來開發的物業

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零二二年 四月三十日之 現況下的市值
9. 中國江蘇省南通市海門區海門港A-1-1, A-2-2, B-1-1, B-1-2, B-1-3, B-2-1, B-2-2, B-3-1, B-3-2, B-3-3, D-1-2及D-3-1地塊及C-1-4及D-1-1地塊2期部份	<p>該物業包含12塊相鄰的地塊，總土地面積約753,515.48平方米。</p> <p>該物業擬發展為綜合性住宅開發項目，附帶配套居住設施，總建築面積約1,055,729.12平方米（不包含約337,937.66平方米的地下室）。</p> <p>該物業已獲授不同年期的土地使用權，最遲的到期日為二零七六年十二月五日，作商業、金融及住宅用途。</p>	於估值日期該物業為空地。	人民幣 3,858,100,000元

## 附註：

1. 根據14份國有土地使用權證書，海門証大獲授總土地面積約753,515.48平方米的該物業不同年期的土地使用權，最遲的到期日為二零七六年十二月五日。詳情如下：

地塊編號	國有土地使用權證書 (文件編號)	概約土地面積 (平方米)	獲批用途	年期屆滿日
A-1-1	海國用(2007)第420537號	44,657	醫療保健	二零五六年十二月五日
A-2-2	海國用(2011)第420123號	117,868	住宅	二零七六年十二月五日
B-1-1	海國用(2007)第420524號	161,332	住宅	二零七六年十二月五日
B-1-2	海國用(2007)第420525號	4,962	教育	二零五六年十二月五日
B-1-3	海國用(2007)第420529號	6,890	商業及金融	二零四六年十二月五日
B-2-1	海國用(2007)第420534號	47,511	住宅	二零七六年十二月五日
B-2-2	海國用(2007)第420535號	34,986	溫室	二零五六年十二月五日
B-3-1	海國用(2007)第420516號	43,597	住宅	二零七六年十二月五日
B-3-2	海國用(2007)第420528號	2,085	商業及金融	二零四六年十二月五日
B-3-3	海國用(2007)第420527號	2,354	商業及金融	二零四六年十二月五日

地塊編號	國有土地使用權證書 (文件編號)	概約土地面積 (平方米)	獲批用途	年期屆滿日
D-1-2	海國用(2007)第420517號	9,658	商業及金融	二零四六年十二月五日
D-3-1	海國用(2007)第420520號	8,895	商業及金融	二零四六年十二月五日
C-1-4號第2期	海國用(2006)第420037號	183,803*	住宅	二零七四年三月十七日
D-1-1號第2期	海國用(2007)第420518號	82,307.48*	住宅	二零七六年十二月五日
	總計	753,515.48		

\* 附註：第C-1-4號及第D-1-1號地塊的土地面積分別為約199,651平方米及148,059平方米。根據 貴公司提供的資料，第C-1-4號第D-1-1號地塊的第1期已開發。第C-1-4號第D-1-1號地塊的第2期的土地面積分別為183,803平方米及82,307.48平方米，尚未開發。

2. 根據海門市國有土地資源局(「出讓人」)與海門証大於二零零六年七月二十八日訂立的國有建設用地出讓合同，總土地面積約811,536平方米的該物業連同相鄰地塊的土地使用權已由出讓人授予海門証大，年期分別為40年、70年及50年，分別作金融、住宅及其他用途。
3. 該物業擬發展為綜合性住宅開發項目，附帶配套居住設施，總建築面積約1,055,729.12百萬平方米(不包含約337,931.66平方米的地下室)。
4. 該物業位於南通市海門港，該地段的建築主要為中高層住宅及商業樓宇。該物業距海門火車站及上海浦東國際機場分別約30分鐘及兩小時車程。該物業周邊可搭乘出租車及巴士。
5. 於估值日期，該地段的商業及住宅地塊的樓面地價介乎人民幣1,500元至10,500每平方米。
6. 根據 貴集團提供的資料，海門証大為於中國成立的有限公司及為 貴集團的全資附屬公司。
7. 吾等獲提供 貴公司中國法律顧問金杜律師事務所就該物業編製的法律意見，包括(其中包括)以下各項：
  - (a) 於估值日期，該物業存在若干已登記抵押。誠如 貴公司告知，其有適當計劃解除有關產權負擔。概無就該物業作出任何可能對該物業的所有權造成不利影響的任何押記、買賣指令及其他法定產權負擔，惟須解除有關產權負擔；
  - (b) 海門証大為該物業的唯一擁有人，及有權佔用、轉讓、租賃及抵押該物業；及
  - (c) 已取得下列法律文件：

i.	國有土地使用權證書	是
ii.	建設用地規劃許可證	否
iii.	建設工程規劃許可證	否
iv.	建設工程施工許可證	否

8. 在對該物業估值的過程中，吾等採納市場法。市場法透過比較可獲得價格資料的相同或類似資產而提供價值指標。在吾等的估值過程中，吾等已計及自估值日期起分別1年內及0.5年內海門區新出讓的商業及住宅地塊的交易，以及自估值日期起1年內南通市新出讓的用作教育及／或醫療保健用途的地塊的交易。吾等已進行調整以反映標的物業與可比物業間各方面的差異，以達致該物業的已採納單價。

在吾等的估值過程中，已採納總共10個可比物業，已根據甄選標準詳述。詳情如下：

#### 商業地塊

可比物業	1	2	3
物業地址	位於海門區 通江路以東、 北京路以南 的地塊	位於海門區 南京路以南、 張騫大道以西 的地塊	位於海門區 秀山路以北、 沿江公路以西 的地塊
交易日期	二零二一年九月	二零二一年七月	二零二一年五月
概約土地面積(平方米)	6,044	23,179	6,960
獲批容積率	2	3.6	0.5
獲批總建築面積(平方米)	12,088	83,444.4	3,480
交易價格(人民幣)	18,754,532	66,709,162	12,855,120
樓面地價(人民幣／平方米)	1,552	799	3,694
調整 時間	遜於標的物業	遜於標的物業	遜於標的物業
地段	優於標的物業	優於標的物業	與標的物業類似
面積	優於標的物業	遜於標的物業	優於標的物業
開發密度	遜於標的物業	遜於標的物業	優於標的物業

## 住宅地塊

可比物業	1	2	3
物業地址	位於海門區 秀山路以南、 浦江路以東 的地塊	位於海門區 張騫大道以西、 廣州路以南 的地塊	位於海門區 發展大道以南、 滬海路以東 的地塊
交易日期	二零二一年十一月	二零二一年十一月	二零二一年十一月
概約土地面積(平方米)	50,399	75,192	51,137
獲批容積率	2.4	2	2.3
獲批總建築面積(平方米)	120,957.6	150,384	117,615.1
交易價格(人民幣)	1,266,426,072	1,236,156,480	196,417,217
樓面地價(人民幣/平方米)	10,470	18,220	1,670
調整 時間	與標的物業類似	與標的物業類似	與標的物業類似
地段	優於標的物業	優於標的物業	遜於標的物業
面積	優於標的物業	優於標的物業	優於標的物業
開發密度	遜於標的物業	遜於標的物業	遜於標的物業

## 教育及／或醫療保健地塊

可比物業	1	2	3	4
物業地址	位於海門區 玲瓏湖路以東、 臨江大道以南 的地塊	位於啟東市 江海產業園 的地塊	位於啟東市 江海產業園 的地塊	位於如皋市 城北街道萬新村 的地塊
交易日期	二零二二年三月	二零二一年八月	二零二一年八月	二零二一年八月
概約土地面積(平方米)	61,167	34,443.64	30,021.45	66,681
獲批容積率	1.2	0.8	0.8	0.8
獲批總建築面積(平方米)	73,400.4	27,554.91	24,017.16	53,344.8
交易價格(人民幣)	26,179,476	17,000,000	15,000,000	46,943,424
樓面地價(人民幣／平方米)	357	617	625	880
調整 時間	與標的物業類似	與標的物業類似	與標的物業類似	與標的物業類似
地段	與標的物業類似	與標的物業類似	與標的物業類似	與標的物業類似
面積	與標的物業類似	與標的物業類似	與標的物業類似	與標的物業類似
開發密度	遜於標的物業	遜於標的物業	遜於標的物業	遜於標的物業

## 1. 責任聲明

本通函乃遵照上市規則之規定而提供有關本集團之資料，各董事願共同及個別對本通函負全部責任。經作出一切合理查詢後，董事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，無誤導或欺詐，且並無遺漏任何其他事宜致使本通函所載任何陳述或本通函產生誤導。

## 2. 權益披露

於最後實際可行日期，本公司董事或主要行政人員概無於本公司或其任何相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）的股份、相關股份及債券中擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部規定須知會本公司及聯交所的權益及淡倉（包括彼等根據證券及期貨條例的該等條文被視為或視作擁有的權益及淡倉）；或證券及期貨條例第352條規定須載入該條例所述的登記冊中的權益及淡倉；或載於上市規則附錄十的上市公司董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」）規定須知會本公司及聯交所的任何權益及淡倉。

於最後實際可行日期，概無任何董事為一家於本公司股份及相關股份中擁有按證券及期貨條例第XV部第2及第3分部須予披露的權益或淡倉的公司的董事或僱員。

## 3. 競爭業務

於最後實際可行日期，就董事所知，董事或彼等各自之緊密聯繫人概無擁有與本集團業務直接或間接競爭或可能競爭之任何業務。

## 4. 董事於資產之權益

於最後實際可行日期，據董事所知，概無任何董事於本集團任何成員公司自二零二一年十二月三十一日（即本集團最近期刊發之經審核綜合財務報表之結算日）起直至最後實際可行日期止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直接或間接擁有任何權益。

## 5. 服務合約

於最後實際可行日期，概無董事與本集團任何成員公司訂立或建議訂立將不會於一年內到期或本集團成員公司不可於一年內終止而不付賠償(法定賠償除外)之服務合約。

## 6. 董事於重大合約或安排之權益

於最後實際可行日期，概無董事於本公司、其附屬公司、其同系附屬公司或其控股公司訂立而對本集團業務有重大影響之任何存續合約或安排中直接或間接擁有重大權益。

## 7. 訴訟

- (i) 於二零一九年九月，公司與一家第三方公司簽署還款協議，約定公司分期向其返還款項及相關利息合共約人民幣165,000,000元(相當於約194,700,000港元)。於最後實際可行日期，尚餘人民幣48,000,000元(相當於約56,640,000港元)逾期時未償還。該第三方公司向深圳國際仲裁院申請仲裁。於二零二一年五月十七日，仲裁院判令本公司返還該逾期未償還的欠款、違約金及仲裁費。於二零二一年十二月三十一日，逾期未償還款項、違約金及仲裁費約為人民幣70,757,000元(相當於83,493,260港元)。本公司目前仍在就還款計劃與該第三方公司進行積極洽談溝通。
- (ii) 二零一八年，南京立方與該金融機構訂立信託貸款合同，獲得多筆分期貸款。於最後實際可行日期，尚餘人民幣180,250,000元(相當於約212,695,000港元)逾期時未償還。於二零二一年七月二十二日，本集團接到蘭州法院發出的傳票，內容有關該金融機構要求償還本金、利息、罰息及複利合共約人民幣210,000,000元(相當於約252,000,000港元)。於二零二二年三月，本集團收到蘭州法院對南京立方、南京水清木華、証大置業及南京大拇指發出的執行裁定書(「**南京執行書**」)。南京執行書詳情在本公司日期為二零二二年三月八日之公告中披露。本公司將密切關注南京執行書的後續執行情序，積極溝通協調解決方案。

- (iii) 於二零二二年三月十六日，本集團收到中國江蘇省南京市雨花臺區人民法院（「**雨花臺法院**」）的民事判決書（「**該判決書**」）。根據該判決書，該法院就蘇州雄騏企業管理服務有限公司（「**雄騏**」）作為原告及南京大拇指作為被告的訴訟案件（「**該訴訟**」）作出了一審判決，責令南京大拇指於該判決書的生效之日起15日內返還雄騏人民幣1,000萬元，並支付自二零二一年七月二十五日起至實際付款之日止，以人民幣1,000萬元為基數按中國全國銀行間同業拆借中心公佈的貸款市場報價利率計算的利息，同時承擔該訴訟的案件受理費。該訴訟詳情在本公司日期為二零二二年四月一日之公告中披露。為維護本集團的最佳利益，南京大拇指依法就該訴訟向雨花臺法院提出上訴。
- (iv) 於二零二二年六月，本集團收到蘭州法院對青島大拇指、南京立方、証大置業及美意發出的青島執行書。青島執行書源於青島大拇指結欠該金融機構的青島貸款。因該違約事件，該金融機構要求青島大拇指及南京立方償還本金、投資收益預付金及違約金。其後，雙方透過蘭州法院於二零二一年十二月十六日頒發的民事調解書就該申索達成和解，據此，青島大拇指及南京立方須向該金融機構償還貸款本金約人民幣601百萬元及支付違約金約人民幣106百萬元並分期支付。然而，因上海新冠疫情的重大影響，青島大拇指無法根據民事調解書及時安排支付未清償總額。因此，該金融機構取得蘭州法院發出的青島執行書，詳情披露於本公司日期為二零二二年六月二十一日的公告。本集團將繼續與該金融機構進行洽商以達成和解。

除以上所披露者外，於最後實際可行日期，本集團概無任何成員公司涉及任何重要訴訟及仲裁或董事並不知悉本集團任何成員公司有待決或面臨任何重要的訴訟或申索。

## 8. 重大合約

- (i) 本集團擬以公告招標的方式出售煙台証大大拇指置業有限公司的70%股權並於二零二零年八月十一日在阿里資產拍賣平台發佈招標公告。該出售事項之最低投標價為人民幣33,000,000元，而代價將取決於中標方作出的最終投標價，且無論如何不得低於最低投標價。於二零二零年八月十九日，本公司獲阿里資產拍賣平台告知，該招標由煙台市正通置業有限公司中標，代價為人民幣33,000,000元。於二零二零年九月四日，本公司獲阿里資產拍賣平台的第三方拍賣委託代理告知，買家未支付所需的代價尾款及該拍賣已終止；
- (ii) 本公司間接全資附屬公司海門証大創意投資發展有限公司（「証大創意」）於二零二一年八月二日收到南通市海門區人民政府海門街道辦事處（「當地政府部門」）已簽訂的土地徵收協議，據此，証大創意同意交出其持有面積共133,336平方米之工業用地予當地政府部門，補償代價約為人民幣106,168,000元，由當地政府部門支付予証大創意。更多交易詳情載於本公司日期為二零二一年八月二日之公告；
- (iii) 該協議；及
- (iv) 框架協議。

除以上所披露者外，本集團成員公司概無在緊接二零二二年六月七日（即該公告日期）前兩個年度至最後實際可行日期期間訂立其他重大合約（並非在正常業務過程中訂立的合約）。

## 9. 專家及同意書

以下為名列本通函或提供本通函所載意見或建議的專家資格：

名稱	資格
蒼盛融資有限公司	可從事證券及期貨條例項下第6類(就機構融資提供意見)受規管活動之持牌法團
博浩企業顧問有限公司	獨立專業估值師
加策(香港)測量行有限公司	獨立專業估值師
大信梁學濂(香港)會計師事務所 有限公司	執業會計師

上述專家已發出其同意書，同意以本通函的形式及內容收錄其函件及／或引述其名稱，且未有撤回其書面同意書。

於最後實際可行日期，上述專家概無擁有本集團任何成員公司的任何股權，亦無認購或提名他人認購本集團任何成員公司的證券的權利(不論是否可依法強制執行)，且概無於本集團任何成員公司自二零二一年十二月三十一日(即本集團最近期刊發的經審核財務報表的編製日期)起收購、出售或租賃或擬收購、出售或租賃的任何資產中擁有任何直接或間接權益。

## 10. 其他資料

- (i) 本公司之秘書為劉硯楓先生，彼為香港執業律師，從事商業及企業融資領域的工作。
- (ii) 本公司的註冊辦事處位於Victoria Place, 5th Floor, 31 Victoria Street, Hamilton HM 10, Bermuda，而本公司的香港主要營業地點則位於香港灣仔港灣道18號中環廣場65樓6508室。
- (iii) 本公司的香港股份過戶登記分處為卓佳秘書商務有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心54樓。
- (iv) 本通函及隨附之代表委任表格之中、英文版本如有歧異，概以英文版本為準。

## 11. 備查文件

下列文件之副本將自本通函日期起直至股東特別大會日期（包括該日）止刊登於本公司網站([www.zendaiproperty.com](http://www.zendaiproperty.com))及聯交所網站([www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk)):

- (i) 本公司截至二零二零年及二零二一年十二月三十一日止年度的年報；
- (ii) 出售集團財務資料的審閱報告，其全文載於本通函附錄二；
- (iii) 大信梁學濂(香港)會計師事務所有限公司有關餘下集團的未經審核備考財務資料的會計師報告，其全文載於本通函附錄三；
- (iv) 加策(香港)測量行有限公司及博浩企業顧問有限公司編製的有關該等物業的報告及估值證書，其全文載於本通函附錄五；
- (v) 本附錄「8.重大合約」一段所述之重大合約；
- (vi) 本附錄「9.專家及同意書」一段所述之書面同意書；及
- (vii) 本通函。

---

## 股東特別大會通告

---



# SHANGHAI ZENDAI PROPERTY LIMITED

## 上海証大房地產有限公司\*

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：755)

### 股東特別大會通告

茲通告上海証大房地產有限公司(「本公司」)謹訂於二零二二年七月二十一日(星期四)上午十時正假座香港金鐘道95號統一中心10樓舉行股東特別大會(「股東特別大會」)，以考慮及酌情通過下列決議案為本公司之普通決議案：

#### 普通決議案

「動議：

- (a) 謹此批准、追認及確認本公司、Power Rider Enterprises Corp. (「買方」)及 Myway Developments Limited (「出售目標公司」)間訂立的日期為二零二二年六月七日內容有關本公司擬向買方出售出售目標公司的兩股已發行普通股(「出售事項」)的有條件買賣協議(「該協議」)以及該協議項下擬進行的交易的條款及條件；
- (b) 謹此批准、追認及確認根據該協議的條款及條件完成(「完成」)出售事項後出售目標公司及其附屬公司(「出售集團」)結欠本公司及其附屬公司(惟不包括出售集團)(「餘下集團」)的往來款結餘(「往來款結餘」)構成的提供財務資助；
- (c) 謹此批准、追認及確認完成後餘下集團提供的有關出售集團若干借貸的擔保(「餘下集團擔保」)構成的提供財務資助；

\* 僅供識別

---

## 股東特別大會通告

---

- (d) 謹此批准、追認及確認本公司與買方訂立的日期為二零二二年六月七日內容有關於完成後及直至二零二四年十二月三十一日止餘下集團向出售集團提供物業開發建設及管理服務的框架協議（「**框架協議**」）及框架協議項下擬進行的交易的條款及條件（包括但不限於建議年度上限）；
- (e) 授權本公司任何一名或多名董事（「**董事**」），在董事酌情認為就令該協議、往來款結餘、餘下集團擔保及框架協議生效或與之有關的事宜而言屬必要、恰當、適宜或合宜之情況下，採取所有有關行動及事宜、簽署及簽立一切有關其他文件以及採取有關步驟，並同意在董事認為符合本公司及其股東（「**股東**」）之整體利益的情況下，對上文所列者作出有關更改、修訂、豁免或事宜（包括對有關文件作出與該協議、往來款結餘、餘下集團擔保及框架協議所載列者並無重大不同之任何更改、修訂或豁免）。」

承董事會命  
董事會主席  
黃裕輝

香港，二零二二年六月三十日

附註：

1. 凡有權出席據本通告召開之股東特別大會並於會上投票之股東，均可委任他人作為其代表代其出席及投票。受委代表毋須為本公司股東。
2. 代表委任表格連同任何經簽署之授權書或其他授權文件或經簽署證明之授權書或其他授權副本，須盡快惟無論如何不遲於二零二二年七月十九日（星期二）上午十時正（香港時間）（或倘股東特別大會押後舉行，則不遲於股東特別大會續會指定舉行時間48小時前）送交本公司之香港過戶登記分處卓佳秘書商務有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓，方為有效。
3. 倘屬聯名持有人，本公司將接納排名首位之聯名持有人之投票（不論親身或委任代表），而其他聯名持有人再無投票權。排名先後乃根據股東名冊內之聯名持有股份之排名次序而定。
4. 股東特別大會上擬處理之若干事項詳情載於寄將發予股東的通函內。

---

## 股東特別大會通告

---

5. 為確定有權出席股東特別大會並於會上投票的資格，本公司將於二零二二年七月十八日（星期一）至二零二二年七月二十一日（星期四）（包括首尾兩天）止期間暫停辦理股份過戶登記手續，於該期間將不會辦理任何股份的過戶。於二零二二年七月二十一日（星期四）名列本公司股東名冊的股東有權出席股東特別大會並於會上投票。為使股東符合資格出席股東特別大會並於會上投票，所有填妥及簽署的股份過戶表格連同有關股票最遲須於二零二二年七月十五日（星期五）下午四時三十分（香港時間）前，交回本公司之香港股份過戶登記分處卓佳秘書商務有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心54樓。
6. 惡劣天氣安排：
- (i) 於股東特別大會日期上午七時三十分（香港時間）後的任何時間，倘香港懸掛黑色暴雨警告信號或8號或以上熱帶氣旋警告訊號或超級颱風導致的「極端狀況」，股東特別大會將自動延遲舉行。本公司將於本公司網站([www.zendaiproperty.com](http://www.zendaiproperty.com))及聯交所網站([www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk))發出公告，以通知股東股東特別大會續會之日期、時間及地點。股東於決定在惡劣天氣情況下是否出席股東特別大會時應審慎行事。儘管股東特別大會或因惡劣天氣或其他原因延期，為確定股東出席續會並於會上投票的資格，暫停辦理股份過戶登記的期間及記錄日期將保持不變；及
- (ii) 倘於當日任何時間，香港發出黃色或紅色暴雨警告信號或3號或以下颱風警告訊號，則股東特別大會將照常召開。

---

## 股東特別大會通告

---

### 股東特別大會的預防措施

為符合香港政府針對社交隔離、個人及環境衛生的指示，以及衛生署衛生防護中心就預防2019冠狀病毒病(COVID-19)發佈的指引，本公司將於股東特別大會實施額外預防措施，其中包括但不限於下列事項：

- (i) 任何人士在進入股東特別大會會場前均須測量體溫。任何有高溫或其他流感症狀之人士或被要求離開股東特別大會會場；
- (ii) 任何參與者均須掃描「安心出行」場所二維碼及佩戴外科口罩方能進入股東特別大會會場；
- (iii) 強制性健康申報—任何須接受強制隔離、有任何流感類似症狀或於緊接股東特別大會前七日曾有海外旅遊史之人士(合稱「**受限人士**」)，或是上述受限人士之密切接觸者將不准進入股東特別大會會場；
- (iv) 不予分發公司禮品及提供茶點；及
- (v) 配合香港政府之指示維持適當距離及空間，因此，為避免過度群聚情形，本公司或會限制股東特別大會的出席人數。

任何出席股東特別大會之人士務請隨時保持良好個人衛生及不遵守上述者將須離開股東特別大會會場。

鑑於COVID-19大流行的持續風險，本公司極力鼓勵股東不親身出席股東特別大會，並強烈建議股東委任股東特別大會主席為代表並按投票指示投票，作為親身出席股東特別大會的替代方式。鑑於多個司法權區(包括香港)為防範COVID-19傳播施行的旅遊及出入境限制，若干董事可能透過視頻會議或相似電子形式參與股東特別大會。

取決於COVID-19大流行的發展，本公司或會實施進一步變更及預防措施，並可能就相關措施適時刊發進一步公告。

於本通告日期，執行董事為黃裕輝先生、王樂天先生、何海洋先生及李珍女士。非執行董事為王崢女士、馬贛先生及吳君傲先生，及獨立非執行董事為關浣非博士、陳爽先生、曹海良先生、林芯竹博士及王禹洲先生。