
此乃重要文件 請即處理

閣下如對本通函任何部份或應採取之行動有任何疑問，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。

閣下如已將名下之迪臣發展國際集團有限公司股份全部售出或轉讓，應立即將本通函連同隨附之代表委任表格送交買主或承讓人或經手買賣或轉讓之銀行、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，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不就因本通函全部或任何部份內容而產生或因倚賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。



**(1)有關通過出售公司而出售位於海南之物業
之非常重大出售事項
及
(2)股東特別大會通告**

董事會函件載於本通函第5至19頁。

本公司謹訂於二零二三年九月二十一日(星期四)上午十一時三十分假座香港九龍觀塘鴻圖道五十七號南洋廣場十一樓舉行股東特別大會或其任何續會，召開大會之通告載於本通函第SGM-1至SGM-3頁。隨函附奉股東特別大會之代表委任表格，以供本公司股東使用。

無論閣下能否或擬出席股東特別大會，務請將隨附之代表委任表格按其所列之指示填妥，並盡早交回本公司香港股份過戶及登記分處卓佳登捷時有限公司，地址為香港夏慤道十六號遠東金融中心十七樓，該表格無論如何最遲須於舉行股東特別大會或其任何續會前四十八小時交回。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可按意願親身出席股東特別大會或其任何續會，並於會上投票。

* 僅供識別

二零二三年八月三十一日

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件	5
附錄一 — 本集團之財務資料	I-1
附錄二 — 目標公司1及目標物業2之財務資料	II-1
附錄三 — 餘下集團之未經審核備考財務資料	III-1
附錄四 — 估值報告	IV-1
附錄五 — 一般資料	V-1
股東特別大會通告	SGM-1

釋 義

於本通函內，除另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「亞洲豪苑」	指	名為亞洲豪苑城市廣場之發展項目，其位於中國海南省海口市
「聯繫人」或 「緊密聯繫人」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「董事會」	指	董事會
「營業日」	指	香港持牌銀行一般開門營業進行一般銀行業務之任何日子 (不包括星期六、星期日或香港公眾假期)
「英屬處女群島」	指	英屬處女群島
「本公司」	指	迪臣發展國際集團有限公司*，一間於百慕達註冊成立有限責任公司，其股份於聯交所主板上市(股份代號：262)
「完成」	指	完成建議出售事項
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「董事」	指	本公司董事
「保證金」	指	總額人民幣10,000,000元(相等於約11,000,000港元)，即買方根據意向書已支付予賣方之建議出售事項之保證金
「股權轉讓協議」	指	該等賣方與買方於二零二三年八月七日就建議出售事項訂立之股權轉讓協議
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「港元」	指	港元，香港法定貨幣
「香港財務報告準則」	指	香港財務報告準則，其包括所有香港財務報告準則、香港會計準則及詮釋
「香港」	指	中國香港特別行政區

* 僅供識別

釋 義

「獨立第三方」	指 據董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信屬獨立於本公司及其關連人士之第三方之任何人士或公司及彼等各自之最終實益擁有人
「最後實際可行日期」	指 二零二三年八月二十五日，即於寄發本通函前確定本通函所載若干資料之最後實際可行日期
「意向書」	指 買方、該等賣方、目標公司1及目標公司2於二零二二年十月二十日訂立之意向書
「上市規則」	指 聯交所證券上市規則
「主板」	指 聯交所主板
「中國」	指 中華人民共和國，就本通函及僅就地理參考而言，不包括香港、中國澳門特別行政區及台灣
「建議出售事項」	指 建議出售事項1及建議出售事項2之統稱
「建議出售事項1」	指 根據股權轉讓協議擬定由賣方1建議出售目標公司1之全部股權予買方
「建議出售事項2」	指 根據股權轉讓協議擬定由賣方2建議出售目標公司2之全部股權予買方
「買方」	指 海口市龍華區城市投資控股有限公司，一間於中國成立之有限公司，由海口市龍華區招商引資和項目開發服務中心全資擁有(其最終由海口市龍華區政府擁有)，為一名獨立第三方
「餘下集團」	指 假設完成已發生之本集團(不包括目標公司1及目標物業2)
「人民幣」	指 人民幣，中國法定貨幣
「證監會」	指 香港證券及期貨事務監察委員會

釋 義

「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例
「股東特別大會」	指	本公司將於二零二三年九月二十一日(星期四)上午十一時三十分假座香港九龍觀塘鴻圖道五十七號南洋廣場十一樓舉行之股東特別大會，其詳情載於本通函第SGM-1至SGM-3頁
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.10港元之普通股
「股東」	指	股份持有人
「平方米」	指	平方米
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「附屬公司」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「主要股東」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「收購守則」	指	證監會頒佈之公司收購及合併守則(經不時修訂)
「該等目標公司」	指	目標公司1及目標公司2之統稱
「目標公司1」	指	江裕置業(海南)有限公司，一間於中國成立之公司，並由賣方1全資擁有，其為目標物業1之註冊持有人
「目標公司2」	指	海南富迪商業管理有限公司，一間於中國成立之公司，並由賣方2全資擁有，其為目標物業2之註冊持有人
「該等目標物業」	指	目標物業1及目標物業2之統稱

釋 義

- 「目標物業1」 指 由三幢位於海南省海口市的樓宇組成之物業，包括31個店舖單位，其位於亞洲豪苑購物中心第一期至第三期，總建築面積約為7,693.48平方米(如本通函附錄四第IV-12至IV-13頁附註vi所述)(其被識別為附錄四第2項物業之一部分，該物業包括中國海南省海口市龍華區南海大道豪苑路1號亞洲豪苑中央街3座零售單位1至8號、2座零售單位9至25號及1座零售單位27至32號)
- 「目標物業2」 指 即(i)面積約為29,326.01平方米(如本通函附錄四第IV-6頁附註v所述)的亞洲豪苑購物中心第一期(其被識別為附錄四第1項物業)；及(ii)面積約為363.95平方米(如本通函附錄四第IV-11頁附註v所述)的亞洲豪苑購物中心第三期第33及34號店舖的兩個單位(其被識別為附錄四第2項物業之一部分，該物業包括中國海南省海口市龍華區南海大道豪苑路1號亞洲豪苑中央街1座第33及34號零售單位)之統稱，總建築面積約為29,689.96平方米。目標物業2自二零零二年起由目標公司2根據一項合約性安排為本集團利益持有
- 「賣方1」 指 江裕有限公司，一間於香港註冊成立之公司，並為本公司之一間間接全資附屬公司
- 「賣方2」 指 富海地產投資有限公司，一間於英屬處女群島註冊成立之公司，並由一名獨立第三方王征績全資擁有。於最後實際可行日期，賣方2擁有目標公司2之全部股權，而目標公司2則通過一項合約性安排為本集團利益持有目標物業2
- 「該等賣方」 指 賣方1及賣方2之統稱
- 「%」 指 百分比

就本通函而言，人民幣已按人民幣0.909元兌1.00港元之匯率轉換為港元，僅供說明用途。概不表示任何人民幣或港元金額已經、應可或可能按上述匯率或任何其他匯率換算，甚或根本不能換算。

 *Deson Development International Holdings Limited*
迪臣發展國際集團有限公司*
(於百慕達註冊成立之有限責任公司)
(股份代號：262)

執行董事：

謝文盛先生 (董事總經理兼主席)

王京寧先生

謝維業先生

謝海英女士

註冊辦事處：

Victoria Place, 5th Floor

31 Victoria Street

Hamilton HM10

Bermuda

獨立非執行董事：

何鍾泰博士

蕭文波工程師

蕭錦秋先生

宋小莊先生

總辦事處及

香港主要營業地點：

香港

九龍

觀塘

鴻圖道五十七號

南洋廣場十一樓

敬啟者：

**(1)有關通過出售公司而出售位於海南之物業
之非常重大出售事項
及
(2)股東特別大會通告**

緒言

茲提述本公司日期為二零二三年八月七日之公告，據此，董事會宣佈，於二零二三年八月七日(交易時段後)，該等賣方、買方及該等目標公司訂立股權轉讓協議，據此，該等賣方已有條件同意出售而買方已有條件同意購買該等目標公司之全部股權，總代價為人民幣385,000,000元(相等於約423,500,000港元)，根據上市規則第14章，其構成本公司之非常重大出售事項。

* 僅供識別

董事會函件

由於根據上市規則第14.07條計算有關建議出售事項之其中一項或多項適用百分比率超過75%，根據上市規則第14章，建議出售事項構成本公司之非常重大出售事項，故須遵守上市規則第14章項下之申報、公告、通函及股東批准規定。

本通函旨在向閣下提供(其中包括)(i)建議出售事項之進一步詳情；(ii)本集團之財務資料；(iii)目標公司1及目標物業2之財務資料；(iv)餘下集團之未經審核備考財務資料；(v)該等目標物業之估值報告；及(vi)股東特別大會通告，連同代表委任表格及上市規則項下規定之其他資料。

建議出售事項

於二零二三年八月七日(交易時段後)，該等賣方、買方及該等目標公司訂立股權轉讓協議，據此，該等賣方已有條件同意出售而買方已有條件同意購買該等目標公司之全部股權，總代價為人民幣385,000,000元(相等於約423,500,000港元)。

股權轉讓協議

股權轉讓協議之主要條款載列如下：

日期：二零二三年八月七日

訂約方：(i) 賣方1，即本公司之一間間接全資附屬公司；

(ii) 賣方2，為一名獨立第三方；

(iii) 買方；

(iv) 目標公司1；及

(v) 目標公司2。

據董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，買方及其最終實益擁有人均為獨立第三方。

將予出售之資產

根據股權轉讓協議，(i)賣方1有條件同意出售目標公司1之全部股權；(ii)賣方2有條件同意出售目標公司2之全部股權；及(iii)買方已有條件同意購買該等目標公司之全部股權，全部均並無任何產權負擔。於最後實際可行日期，除目標物業1外，目標公司1並無擁有任何其他資產，及除目標物業2外，目標公司2並無擁有任何其他資產。

董事會函件

該等目標物業由目標物業1及目標物業2組成，均為位於亞洲豪苑之商業物業，總建築面積約為37,383.44平方米。目標公司1為一間於中國成立之公司，現正持有目標物業1，即三幢位於海南省海口市之樓宇(包括31個店舖單位)，其位於亞洲豪苑購物中心第一期至第三期，總建築面積約為7,693.48平方米。目標公司2為一間於中國成立之公司，現正持有目標物業2，包括(i)亞洲豪苑購物中心第一期；及(ii)亞洲豪苑購物中心第三期第33及34號店舖的兩個單位，總建築面積約為29,689.96平方米。目標物業2自二零零二年起由目標公司2根據一項合約性安排為本集團利益持有。根據有關合約性安排，本集團擁有目標物業2所產生的所有權利、享有、分派、收益、利潤及其他利益，亦有權收取買方將向賣方2支付有關建議出售事項2之代價，惟本集團於目標公司2並無權益。因此，本集團實際上根據建議出售事項出售目標公司1及目標物業2，故目標公司1及目標物業2之財務資料正在編製並載入本通函附錄二。於完成後，本集團將不再擁有目標公司1及該等目標物業之任何權益。

鑒於目標物業2乃根據一項合約性安排為本集團利益持有，本集團有權享有有關建議出售事項2之代價。就此而言，賣方2之銀行賬戶是由本集團操作及控制。因此，本集團將有權收取建議出售事項之全部總代價。

代價

建議出售事項之總代價為人民幣385,000,000元(相等於約423,500,000港元)，將由買方結付如下：

- (i) 保證金人民幣10,000,000元(相等於約11,000,000港元)(「保證金」)已由買方於二零二二年十月二十日(即意向書日期起計30日內)支付予該等賣方，該等賣方同意允許買方對該等目標物業進行裝修，費用及開支由買方自行承擔。保證金於簽立股權轉讓協議後已用於建議出售事項之總代價；
- (ii) 現金人民幣100,000,000元(包括已於二零二二年十月二十日支付之保證金)(相等於約110,000,000港元)將於根據股權轉讓協議展開轉讓股權工作前15日內支付予該等賣方(「第一期分期付款」)；
- (iii) 現金人民幣120,000,000元(相等於約132,000,000港元)將於二零二四年十月三十一日前支付予該等賣方(「第二期分期付款」)；

董事會函件

- (iv) 現金人民幣110,000,000元(相等於約121,000,000港元)將於二零二五年十月三十一日前支付予該等賣方(「第三期分期付款」)；
- (v) 現金人民幣50,000,000元(相等於約55,000,000港元)將於二零二六年十月三十一日前支付予該等賣方(「第四期分期付款」)；及
- (vi) 總代價餘額(即人民幣5,000,000元)(相等於約5,500,000港元)將於二零二七年十月三十一日前支付予該等賣方(「最後分期付款」)。

於訂立意向書收取誠意金後，該等賣方同意允許買方對該等目標物業進行裝修，費用及開支由買方自行承擔。鑒於(i)裝修成本完全由買方承擔；(ii)倘建議出售事項於不大可能發生之情況下未能進行，裝修工程有助提升該等目標物業之價值，本集團將有權享有有關裝修工程之利益，且不會因有關安排而受到不利影響；(iii)董事認為，由於產生高昂之裝修成本，買方承諾就建議出售事項訂立正式最終協議並完成建議出售事項；及(iv)訂立意向書前該等目標物業之低出租率導致該等目標物業之租金收入較低，董事(包括獨立非執行董事)認為，允許買方於訂立意向書後進行裝修屬公平合理。

於最後實際可行日期，第一期分期付款之70%已由買方支付予該等賣方，而第一期分期付款之餘額預期將於國家工商行政管理總局完成登記擁有權變動後支付。

由於買方於建議出售事項完成後投入大量資金發展目標物業1及目標物業2，買方(作為政府實體)需要充足時間進行內部程序。因此，買方已尋求且賣方已同意延長支付代價餘額(即第二期分期付款至最後分期付款)之期限。

經考慮(i)買方及其股東之背景(最終由海口市龍華區政府擁有)以及買方的註冊資本為人民幣300,000,000元，其中人民幣100,000,000元於最後實際可行日期已繳足；(ii)遞延付款由以該等賣方為受益人及逐步解除該等目標公司之股權質押為抵押。倘買方拖欠付款，該等賣方有權執行股權質押沒收有關股權，以取得出售所得款項；(iii)目標公司1及目標物業2之總代價較該等目標物業於二零二三年三月三十一日之賬面淨值及根據於二零二三年三月三十一日及二零二三年七月三十一日估值之市值有所盈餘，當中經考慮目前中國物業市場狀況；(iv)股權轉讓協議之付款時間表獲加快，而這相較意向書較早期協定之時間表(指明最後付款日期為二零二八年十二月三十一日)縮短第一期分期付款到期日3個月及最後分期付款

董事會函件

到期日14個月；(v)買方連同中關村發展集團之成員公司已對該等目標物業規劃重新發展為海口中關村信息谷創新中心項目(「海口中關村中心」)，由海口市政府及中關村發展集團(為一名獨立第三方，其為一家註冊股本為人民幣16,900,000,000元及由北京市政府經由一家註冊及繳足股本為人民幣50,000,000,000元之公司所最終擁有的國有企業)共同支持。其為引入科技創新資源之科技園重新發展項目，提供配合海口產業特色之科技生態系統，為專注於高科技、科技金融及互聯網產業之新興科技創新企業(如獨角獸公司)提供培育環境。買方自簽訂意向書以來已承擔巨額資本開支進行裝修，成本及開支由其自行承擔，以實行有關發展。根據公開資料，於裝修期間及直至二零二三年七月底，144間註冊股本合共超過人民幣100,000,000元之企業已就海口中關村中心簽約，相當於海口中關村中心面積逾20%，而另外100間企業已表達興趣；(vi)北京中關村(位於北京之主要科技樞紐，普遍稱為「中國矽谷」)過往的成功為海口中關村中心提供借鑒；及(vii)重新發展該等目標物業之潛在後續影響可能導致毗鄰住宅物業的需求增加，如本集團待售之該等亞洲豪苑未售住宅單位(如本函件「有關建議出售事項之理由及裨益」一段所說明)，董事會認為(a)遞延付款安排屬公平合理，並符合股東之整體利益；及(b)買方具有能力兌現建議出售事項項下之支付責任。

建議出售事項之代價乃由該等賣方及買方經參考該等目標物業於二零二三年三月三十一日之估值而進行公平磋商後釐定，其後於訂立股權轉讓協議前獲更新至估值日期為二零二三年七月三十一日，以遵守上市規則第5.07條。因此，估值日期為二零二三年七月三十一日之估值報告為建議出售事項估值之最終估值報告。估值日期為二零二三年七月三十一日之物業估值報告之全文載於本通函附錄四。

該等目標物業之估值乃由一名獨立估值師滄鋒評估有限公司(「獨立估值師」)基於直接比較法採納市場法達致。直接比較法乃基於可資比較物業於實際交易變現之價格及／或索價得出。分析具有類似面積、特色及位置之可資比較物業，並就各物業之所有相關優劣之處審慎權衡，以達致公平之價值比較。根據估值，目標物業1及目標物業2於二零二三年三月三

董事會函件

十一日之公平值分別約為人民幣99,700,000元及人民幣267,700,000元(相等於約109,700,000港元及294,500,000港元)；及目標物業1及目標物業2於二零二三年七月三十一日之公平值分別約為人民幣100,200,000元及人民幣268,000,000元(相等於約110,300,000港元及294,800,000港元)。

該等目標物業於二零二三年三月三十一日之經審核賬面淨值約為339,500,000港元及該等目標物業之估值盈餘(基於二零二三年三月三十一日之估值)約為76,200,000港元，且計入匯兌重新調整11,600,000港元，該等目標物業於二零二三年三月三十一日之公平值約為404,100,000港元(相等於約人民幣367,400,000元)。於二零二三年三月三十一日之物業估值所應用之估值假設及方法與本通函附錄四內物業估值報告所載者相同。

僅供說明，該等目標物業於二零二三年七月三十一日之估值盈餘(基於附錄四所載於訂立股權轉讓協議前向董事會提供之二零二三年七月三十一日之物業估值報告)約為77,200,000港元，較二零二三年三月三十一日之估值盈餘增加約1.3%或1,000,000港元，因而並非與該等目標物業於二零二三年三月三十一日之估值大相徑庭。鑒於總代價均高於二零二三年三月三十一日及二零二三年七月三十一日之估值，因此，更新物業估值報告至二零二三年七月三十一日之估值日期並無對總代價構成任何影響。

本公司管理層亦曾考慮其他因素：(i)近期中國房地產市場之不利物業市場狀況及氛圍，已打擊本集團於中國待售物業之潛在客戶需求，使本集團日益難以進行任何融資活動，或就其待售物業識別買家；及(ii)本集團待售物業(主要位於中國開封市)之收入產生能力及前景差劣，當中計入近年來本集團持續錄得虧損之表現及該等目標物業之出租率低企。此外，經考慮本集團對償還其尚未償還債項方面之迫切流動資金需求及持續錄得虧損之表現，本集團之重大開支及財務費用以及自該等目標物業之潛在進一步更大虧損之風險，且鑒於建議出售事項之預期收益淨額(其詳情載於下文「**建議出售事項之財務影響**」一節)，及經審閱多個估值日期(即二零二三年三月三十一日及二零二三年七月三十一日)之物業估值報告，並與獨立估值師討論所採納之估值方法及假設，包括該等目標物業及可資比較物業之揀選準則以及特別假設該等目標物業於估值日期及截至二零二二年十月二十日之出租率及狀況為相同(「**特別假設**」)，由於買方自行承擔裝修之成本及開支，以及本集團並無資料及裝修的詳情(包括裝修計劃、估計總裝修成本及已產生開支)且無法考慮也無權享有裝修之資本值，董事了解所採納之估值方法及假設普遍獲接納及採納，並遵照市場慣例進行相同性質物業之估值。董事亦確認，自二零二二年十月二十二日起直至最後實際可行日期，除買方進行

董事會函件

的裝修外，該等目標物業並無重大變動而會導致該等目標物業之價值下跌。基於上述情況，董事(包括獨立非執行董事)認同獨立估值師之意見，並認為(i)(a)所採納之估值方法及假設(包括特別假設)及所進行之估值屬公平合理，及(b)附錄四內之估值報告遵守上市規則第5.06(1)(i)條；及(ii)認為建議出售事項之條款(包括但不限於代價)屬公平合理，按一般商業條款訂立，並符合本公司及股東之整體利益。

完成

根據股權轉讓協議：

- (i) 於簽訂股權轉讓協議後30日內，該等賣方將轉讓該等目標公司之30%股權予買方，並於國家工商行政管理總局完成登記擁有權變動。該等賣方亦將(其中包括)於收到第一期分期付款全額付款後向買方交付該等目標物業的地盤管有權；
- (ii) 於支付第一期分期付款後45日內(或該等賣方與買方將以書面協定之有關較後日期)，該等賣方將轉讓該等目標公司之其餘70%股權予買方。同時，買方將質押該等目標公司之74%股權予該等賣方，以抵押其餘未付代價之付款。買方與該等賣方將訂立質押協議，致令股權質押生效。訂約方將同時於國家工商行政管理總局完成登記擁有權變動及股權質押；及
- (iii) 每當買方支付相關分期付款後，該等賣方將按比例解除股權質押，致使：
 - (a) 於買方支付第二期分期付款後，該等賣方將解除股權質押，致使僅剩餘有關該等目標公司43%股權之質押；
 - (b) 於買方支付第三期分期付款後，該等賣方將解除股權質押，致使僅剩餘有關該等目標公司14%股權之質押；

- (c) 於買方支付第四期分期付款後，該等賣方將解除股權質押，致使僅剩餘有關該等目標公司4%股權之質押；及
- (d) 於買方支付最後分期付款後，該等賣方將完全解除股權質押。

於股權質押仍然生效期間內，該等目標公司之任何擔保、融資或出售資產均須經該等賣方事先書面同意，而所取得之任何資金將首先用於支付到期應付予該等賣方之未付代價，否則將屬買方違約，而所有未付代價將告即時到期及由買方應付予該等賣方。

於完成後，本集團將不再擁有目標公司1及該等目標物業之任何權益。因此，目標公司1及／或該等目標物業之財務業績將不再於本集團之財務報表內綜合入賬。

有關建議出售事項之基本條件

建議出售事項須待達成股東根據上市規則之規定在股東特別大會上通過決議案以批准建議出售事項及股權轉讓協議項下擬進行之交易後，方告完成。

有關該等目標公司之資料

目標公司1為一間於中國成立之有限公司，並為本公司之一間間接全資附屬公司。目標公司1主要從事物業投資，並擁有目標物業1。目標物業1由三幢位於海南省海口市之樓宇組成，包括31個店舖單位，其位於亞洲豪苑購物中心第一期至第三期，總建築面積約為7,693.48平方米。於最後實際可行日期，部分目標物業1出租予獨立第三方作為戲院。由於目標物業1被分類為待售物業，目標物業1之租金收入由目標公司1確認為本集團之其他收入。目標物業1之租賃將於二零二三年十二月完結。

目標公司2為一間於中國成立之有限公司，並由賣方2全資擁有。目標公司2主要從事物業投資，並擁有目標物業2。目標物業2由(i)亞洲豪苑購物中心第一期；及(ii)亞洲豪苑購物中心第三期33及34號店舖的兩個單位組成，總建築面積約為29,689.96平方米。目標物業2自二零零二年起由目標公司2根據一項合約性安排為本集團利益持有。根據有關合約性安排，本集團擁有目標物業2所產生的所有權利、享有、分派、收益、利潤及其他利益，故本集團一直將目標物業2及其純利綜合入賬至本集團之經營業績以及資產及負債，猶如目標物業2

董事會函件

乃由本集團擁有。於最後實際可行日期，目標物業2為空置。由於目標物業2被分類為本集團之投資物業，目標物業2之租金收入被確認為本集團之收入。於本集團於二零二二年十月訂立意向書前租約屆滿前，目標物業2已出租予主要從事建築材料貿易的租戶，而目標物業2以「建材城」為主題進行經營。目標物業2之租約於二零二二年十一月終止，且於本集團就建議出售事項訂立意向書後並無重續租約。

以下載列目標公司1於截至二零二三年三月三十一日止兩個財政年度之未經審核除稅前及除稅後(虧損)/溢利以及未經審核資產淨值，乃根據香港財務報告準則編製：

	截至三月三十一日止年度	
	二零二二年 千港元	二零二三年 千港元
收入	—	—
除稅前(虧損)/溢利	(268)	404
除稅後(虧損)/溢利	(261)	387
資產淨值	40,122	38,071

以下載列目標物業2於截至二零二三年三月三十一日止兩個財政年度之未經審核除稅前及除稅後溢利以及未經審核賬面淨值：

	於三月三十一日/ 截至三月三十一日止年度	
	二零二二年 千港元	二零二三年 千港元
收入	2,485	363
除稅前溢利	5,536	19,023
除稅後溢利	3,146	13,893
賬面淨值(扣除有關目標物業2之遞延稅項負債)	249,756	243,142

建議出售事項之財務影響

基於建議出售事項之總代價人民幣385,000,000元(相等於約423,500,000港元)及經扣除二零二三年三月三十一日之目標公司1管理賬目之資產淨值及目標物業2之賬面淨值約281,200,000港元、由於遞延支付總代價之折現影響約33,200,000港元、估計企業所得稅約

董事會函件

33,600,000港元、交易成本(包括專業費用、推介人費用、行政費用及印花稅)約39,500,000港元及解除匯兌儲備之影響約18,600,000港元後，預期本集團將自建議出售事項確認估計收益淨額約17,400,000港元。

股東及投資者務請注意，本集團將在截至二零二四年三月三十一日止年度之綜合損益表內記錄之建議出售事項實際收益金額須待審計，並將計入就建議出售事項產生之任何成本及開支，故其可能有別於上述金額。

該等目標物業之估值及對賬

獨立估值師於二零二三年七月三十一日就該等目標物業進行估值。物業估值報告全文載於本通函附錄四。

該等目標物業於二零二三年三月三十一日之賬面淨值與其於二零二三年七月三十一日之估值之間的對賬載列如下：

	千港元
該等目標物業於二零二三年三月三十一日之賬面淨值	339,450
估值盈餘	77,171
匯兌重新調整	<u>(11,601)</u>
該等目標物業於二零二三年七月三十一日之估值(人民幣368,200,000元)	<u>405,020</u>

所得款項用途

建議出售事項之所得款項淨額經扣除有關建議出售事項之開支(包括專業費用、推介人費用、行政費用及相關稅項)後將約為350,400,000港元。本集團擬動用所得款項淨額作以下用途：

1. 約76.6%或約268,500,000港元將用於償還本集團之現有借款，預期將於二零二六年六月十五日前悉數使用如下：
 - (a) 款項31,400,000港元將償還予一名貸款人，其為一項將於二零二三年十一月九日或之前到期，固定年利率為5.66%之短期貸款；
 - (b) 款項3,300,000港元將償還予一名貸款人，其為一項將於二零二三年十二月十五日或之前到期，固定年利率為6.0%之短期貸款；

董事會函件

- (c) 款項49,000,000港元將償還予一名貸款人，其為一項將於二零二三年十二月底或之前到期，固定年利率為7.20%之短期貸款；
 - (d) 款項22,000,000港元將償還予一名貸款人(為一名關連人士)，其為一項將於二零二四年五月十二日或之前到期，固定年利率為8.84%之短期貸款；
 - (e) 款項27,500,000港元將償還予一名貸款人(為一名關連人士)，其為一項將於二零二四年十二月二十日或之前到期，固定年利率為8.84%之短期貸款；
 - (f) 款項52,800,000港元將償還予一名貸款人，其為一項將於二零二四年十二月二十日或之前到期，固定年利率為8.84%之短期貸款；及
 - (g) 款項82,500,000港元將償還予一名貸款人，其為一項將於二零二六年六月十五日或之前到期，固定年利率為6.17%之有期貸款；
2. 約15.7%或約55,000,000港元將用作本集團位於中國開封市之物業發展項目於二零二三年最後一季之建築成本；及
 3. 約7.7%或約26,900,000港元將用作本集團之一般營運資金(包括潛在投資約6,800,000港元、支付薪金約14,400,000港元、裁員成本2,000,000港元及日常營運開支約3,700,000港元)。

除建議出售事項外，於最後實際可行日期，本公司並無任何意圖或磋商就任何潛在收購／出售訂立任何協議、安排或協定。

有關建議出售事項之理由及裨益

亞洲豪苑為本集團在中國開發之其中一個住宅及商業綜合發展項目，共有四期，並於二零零九年落成。過去，住宅及商業單位之銷售已為本集團貢獻富有意義之營業額及溢利。儘管本集團已出售亞洲豪苑之大部分單位，本集團自完成物業開發以來一直保留該等目標物業。於最後實際可行日期，本集團在全部四期中仍有部分未售住宅單位、商業單位及80個車位(建築面積約為6,338.79平方米)。於建議出售事項完成後，本集團將繼續持有亞洲豪苑第一、三及四期之部分未售住宅單位及車位，其於最後實際可行日期屬待售，直至其於日常業務過程中獲出售為止。本集團了解買方擬重新發展及轉變該等目標物業為海口中關村中心。根據公開資料，該項目由海口市龍華區政府(通過買方)連同中關村發展集團之成員共同

董事會函件

重新發展，其由海口市政府及中關村發展集團共同支持。其為引入科技創新資源的科技園重新發展項目，提供配合海口產業特色之科技園生態系統，為專注於高科技、科技金融及互聯網產業之新興科技創新企業(即獨角獸公司)提供培育環境。

董事會認為，建議出售事項將不僅能讓本集團於目前中國物業市場狀況下變現該等目標物業之投資並有所盈餘，亦可導致對相同地區住宅物業之潛在需求，而這可能會刺激本集團在亞洲豪苑之待售未售住宅單位之銷售。此外，鑒於近年持續虧損及本集團於截至二零二三年三月三十一日止年度產生現金流出淨額，本集團之淨資產負債率已由二零二二年三月三十一日的約25%逐步上升至二零二三年三月三十一日的約31%。本集團於二零二三年三月三十一日之尚未償還借貸及應付債券約為476,500,000港元。於最後實際可行日期，借貸及應計利息合共約83,700,000港元將於二零二三年第四季到期，致令迫切需要額外流動資金以紓緩對本集團流動資金狀況之潛在重大影響。

於最後實際可行日期，本集團位於中國河南省開封市之發展項目(名為開封世紀豪苑)之G區仍正在興建中，且預期將於二零二三年最後一季完成建築。本集團預期將就持續物業發展業務營運及支付開封世紀豪苑G區工程款項產生資本開支約55,000,000港元，其將進一步限制本集團中短期之現金流量，當中經計入目前中國物業市場氛圍，即物業銷售整體放緩。另外，本集團藉由計息借貸為物業發展業務提供資金，而已到期借貸及相關財務費用為本集團構成重大負擔，考慮到本集團經營現金流出之持續流動資金緊縮，特別是高息環境，使本公司在解決本集團財務負擔方面迫在眉睫。

因此，按上文「所得款項用途」一節所討論，本公司認為建議出售事項為本集團提供寶貴機會自該等目標物業變現現金資源，以應對本集團目前及未來債務之付款期，並紓緩本集團償還即將到期之貸款之緊切需要及財政壓力。憑藉建議出售事項之所得款項淨額，本集團之債務及相關財務費用將會減少，本集團可優化分配資源發展其現有業務及／或投資於其他業務之機會、加強其財務靈活性及減低其資產負債率，而這有利於本集團管理風險並達致長期穩健發展的能力，且將在整體上有利於本集團及股東。

董事會函件

根據附錄三內餘下集團之未經審核備考財務資料，於完成建議出售事項後，本集團仍然擁有總資產約2,263,000,000港元。本集團繼續具有充裕營運水平及資產，足以支持其營運。於最後實際可行日期，本集團(i)就其他業務機會之任何投資並無計劃且並無進行任何磋商；及(ii)無意出售、縮減或終止其任何現有業務。然而，本集團將繼續評核其現有業務及資產之表現，包括但不限於在出現離場機會時出售其他待售物業，從而更為善用財務資源，為股東帶來最大回報及為本集團提供長期可行性。

憑藉即時可供動用現金，本集團將處於較佳財務狀況，於其他業務出現商機時，可適時尋求商機。展望未來，本集團擬重新集中其資源發展買賣醫療設備以及家居安全及自動化產品業務，以及在香港物色物業發展及投資業務機會。誠如本公司截至二零二三年三月三十一日止年度之年報所披露，本集團通過其在台灣之聯營公司成功取得水療產品的世界市場領導者Ewac Medical之分銷權，而本集團擬增加在台灣醫療市場之市場份額。本集團將繼續探索上述業務分部之商機，並考慮各種符合本集團及股東最佳利益的替代方案，而任何有關計劃最終取決於各種潛在商機和遇到的替代方案及市場情況，本公司將於適當時候向股東提供最新消息。

經考慮上述情況，董事(包括獨立非執行董事)相信，建議出售事項及股權轉讓協議項下擬進行之交易之條款乃按一般商業條款訂立，屬公平合理，且建議出售事項符合本公司及股東之整體利益。

有關本集團、賣方1、賣方2及買方之資料

有關本集團之資料

本公司為一間投資控股公司。本集團主要從事(i)物業發展及投資；(ii)買賣醫療設備及家居保安及自動化產品，包括提供相關安裝及維修服務；及(iii)營運一間酒店。

有關賣方1之資料

賣方1為一間於香港註冊成立之有限公司，並為一間投資控股公司，亦為本公司之一間間接全資附屬公司。

有關賣方2之資料

賣方2為一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，並為一間投資控股公司，由一名獨立第三方王征績全資擁有。

有關買方之資料

買方為一間於中國成立之有限公司，主要從事城市基礎設施投資、土地整理、房地產開發與經營、項目投資、投資項目資產管理、租賃資產管理(汽車租賃除外)、旅遊項目開發、集貿市場經營管理、攤位租賃、園林花卉、綠化建設、道路建設、廣告設計與安裝、影視製作、發行及後期製作、文化及旅遊產業發展、廣告設計、製作及代理、發行、大眾演員招募、培訓、公關服務、物業管理服務、商務信息諮詢、企業營銷策劃諮詢、建設項目諮詢、代理建設服務等業務。買方由海口市龍華區招商引資和項目開發服務中心全資擁有，而最終由海口龍華區政府擁有。

股東特別大會

本公司將謹訂於二零二三年九月二十一日(星期四)上午十一時三十分假座香港九龍觀塘鴻圖道五十七號南洋廣場十一樓召開及舉行股東特別大會，以供以投票表決方式考慮及酌情批准建議出售事項及股權轉讓協議項下擬進行之交易，而其結果將於股東特別大會後公佈。召開股東特別大會之通告載於本通函第SGM-1至SGM-3頁。

根據上市規則，於建議出售事項中擁有重大權益之任何股東及其緊密聯繫人將於股東特別大會上就相關決議案放棄投票。據董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，概無股東於建議出售事項及股權轉讓協議項下擬進行之交易中擁有任何重大權益，因此，概無股東及其聯繫人須於股東特別大會上就批准建議出售事項及股權轉讓協議項下擬進行之交易之決議案放棄投票。

本公司各控股股東(即謝文盛先生及Sparta Assets Limited)以及本公司主要股東Granda Overseas Holding Co., Ltd已不可撤銷地承諾，其將投票贊成將於股東特別大會上提呈之決議案，以批准股權轉讓協議及其項下擬進行之交易。於最後實際可行日期，謝文

董事會函件

盛先生(包括其個人權益及透過Sparta Assets Limited被視為擁有之權益)及Granda Overseas Holding Co., Ltd分別擁有本公司已發行股份總數約44.58%及17.76%權益。

本通函附有適用於股東特別大會之代表委任表格。無論閣下能否出席股東特別大會，務請按隨附之代表委任表格所列之指示將該表格填妥，並盡快且無論如何於二零二三年九月十九日(星期二)上午十一時三十分或之前(即不遲於股東特別大會或其任何續會之指定舉行時間四十八小時前)交回本公司之香港股份過戶及登記分處卓佳登捷時有限公司，地址為香港夏慤道十六號遠東金融中心十七樓。即使填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可按意願親身出席股東特別大會或其任何續會，並於會上投票。

於股東特別大會以投票方式進行表決

根據上市規則第13.39(4)條之規定，股東於股東大會作出之任何表決均須以投票方式進行，除大會主席以誠實信用之原則及在遵守上市規則之情況下作出決定，容許僅與程序上或行政相關之事項之決議案以舉手方式進行表決則除外。因此，根據章程細則第69條，股東特別大會通告所載於股東特別大會上提呈表決之每項決議案均以投票方式進行表決。本公司將委任監票員於股東特別大會上負責點票程序。投票結果將於股東特別大會結束後盡快於聯交所網頁(www.hkexnews.hk)及本公司網頁(www.deson.com)上公佈。

推薦建議

董事(包括獨立非執行董事)相信，股權轉讓協議及建議出售事項之條款乃按一般商業條款訂立，屬公平合理，且符合本公司及股東之整體利益。因此，董事會建議全體股東投票贊成將於股東特別大會上提呈之決議案，以批准股權轉讓協議及其項下擬進行之交易。

額外資料

謹請閣下亦垂注本通函各附錄所載之額外資料。

此 致

列位股東 台照

承董事會命
迪臣發展國際集團有限公司*
董事總經理兼主席
謝文盛
謹啟

二零二三年八月三十一日

* 僅供識別

1. 本集團之財務資料

本集團截至二零二一年、二零二二年及二零二三年三月三十一日止三個年度各年之已刊發財務資料詳情，已分別於本公司截至二零二一年、二零二二年及二零二三年三月三十一日止三個年度之年報中披露。此等財務報表之詳情，已於聯交所網頁(www.hkexnews.hk)及本公司網頁(www.deson.com)刊載：

- 於二零二一年七月二十二日刊發之本公司截至二零二一年三月三十一日止年度之年報(第91至226頁)

https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2021/0722/2021072200430_c.pdf ;

- 於二零二二年七月二十二日刊發之本公司截至二零二二年三月三十一日止年度之年報(第97至230頁)

https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2022/0722/2022072200324_c.pdf ;
及

- 於二零二三年七月二十日刊發之本公司截至二零二三年三月三十一日止年度之年報(第106至250頁)

https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2023/0720/2023072000244_c.pdf

2. 負債聲明

於二零二三年七月三十一日(即本通函付印前就編製本負債聲明之最後實際可行日期)營業時間結束時，本集團的負債如下：

(a) 計息銀行及其他借貸

本集團有441,892,000港元的尚未償還計息銀行及其他借貸，其詳情載列如下：

	有抵押 千港元	無抵押 千港元	總計 千港元
銀行貸款	215,020	—	215,020
銀行透支	21,329	—	21,329
信託收據貸款	4,443	—	4,443
來自其他融資提供商之借貸	30,000	88,600	118,600
一名關連人士之貸款	—	49,500	49,500
應付債券	—	33,000	33,000
	<u>270,792</u>	<u>171,100</u>	<u>441,892</u>

銀行及其他借貸主要以港元及人民幣計值，故並無就外匯匯率波動面臨重大風險。

除銀行透支21,329,000港元按浮動利率借入外，餘下銀行及其他借貸420,563,000港元按固定利率借入。

於二零二三年七月三十一日營業時間結束時，本集團之銀行信貸乃由以下各項作抵押：

- (i) 分別抵押本集團位於香港及中國之若干租賃土地及樓宇160,260,000港元及470,800,000港元；
- (ii) 抵押本集團位於中國之若干發展中待售物業及已竣工待售物業合共140,580,000港元；
- (iii) 轉讓來自本集團出租若干物業之年度租金收入4,008,000港元；
- (iv) 抵押本集團之若干定期存款4,000,000港元；
- (v) 抵押本集團一間關連公司持有公平值為16,069,000港元之若干物業；及
- (vi) 抵押本集團股權被投資方持有公平值為31,168,000港元之若干上市股權工具。

於二零二三年七月三十一日，借貸119,950,000港元由本集團內附屬公司個別或共同擔保。餘下債務321,942,000港元並無擔保。

(b) 租賃負債

本集團擁有租賃物業的若干租賃合約。於二零二三年七月三十一日，本集團根據香港財務報告準則第16號「租賃」就不可撤銷經營租賃合約確認租賃負債總額894,000港元。

(c) 其他負債

於二零二三年七月三十一日，本集團應付一間附屬公司非控股股東及關連方的尚未償還款項分別為16,402,000港元及10,264,000港元。該等到期結餘為無抵押、免息及須按要求償還。

除上述者或本通函另有披露者，以及除於一般業務過程中之集團內公司間負債及一般貿易及其他應付款項外，於二零二三年七月三十一日營業時間結束時，本集團並無任何已獲准或創立，但屬未發行、已發行及未償還，或已同意將予發行之債務證券、銀行透支、貸款或其他類似債務、承兌負債(一般貿易票據除外)或承兌信貸、債權證、按揭、押記、租購或融資租賃、擔保或其他重大或然負債。

董事確認，自二零二三年七月三十一日(即就釐定本集團直至本通函日期之債務而言的最後實際可行日期)起，本集團之債務及或然負債並無重大不利變動。

3. 營運資金充裕程度

董事經作出審慎周詳查詢後認為，經考慮本集團目前可得之內部財務資源及於自建議出售事項第一期及第二期分期付款之估計所得款項淨額、經營活動將產生之現金流量及可動用之銀行信貸後，在並無任何不可預見之情況下，餘下集團擁有充裕營運資金，以應付目前(即自本通函日期起計未來十二個月)之需求。本公司已自其核數師取得上市規則第14.66(12)條項下規定之相關確認。

4. 重大不利變動

董事確認，本集團之財務或貿易狀況或前景自二零二三年三月三十一日(即本集團最新刊發經審核綜合財務報表之編製日期)直至最後實際可行日期並無重大不利變動。

5. 餘下集團之財務及經營前景

餘下集團主要從事(a)物業發展及投資；(b)買賣醫療設備及家居保安及自動化產品；及(c)營運一間酒店。

物業發展及投資

展望二零二三年，通脹高企，利率將徘徊於高位，下調空間有限，預期全球經濟增長將繼續放緩，部分主要經濟體系可能會陷入衰退。儘管中國政府已採取措施支持經濟及房地產市場穩定發展，由於消費者購房意欲減低及對經濟的信心仍然有待恢復，中國的經濟增長於二零二三年仍然面對挑戰。儘管存在上述情況，受中國疫情大幅紓緩、防疫政策調整及解除香港、其他國家及中國之間的邊境限制所帶動，預期中國的宏觀經濟及物業市場將會觸底反彈。於二零二三年，穩定經濟增長將仍然為中央政府經

濟工作的主要目標。預期中央政府將繼續加大力度穩定宏觀經濟增長、採納積極財務政策及審慎寬鬆的貨幣政策、為房地產行業及市場提供更多支持，並促進經濟穩定發展。

目前，餘下集團於相同領域的槓桿比率及資產負債比率均相對偏低。根據中央政府的宏觀政策，銀行正在放寬對土地物業業務的借貸政策。餘下集團將把握此機會出售其資產，藉以優化其現金流量及降低餘下集團的債務風險。

開封世紀豪苑

於二零零五年六月九日，餘下集團獲授中國河南省開封市龍亭區一幅發展地塊之土地使用權。該地塊已開發為一個建築面積估計約為210,500平方米之住宅及商業綜合項目，名稱為「開封世紀豪苑」。直至最後實際可行日期，約190,000平方米建築面積已竣工，所獲銷售合約總額已達約人民幣767,000,000元。餘下土地(G區)正在興建，並預期將於二零二三年最後一季完成興建及已於二零二一年第二季度進行預售。

開封世紀豪苑尚未出售面積包括以下各項：

	當前用途	建築面積 (概約平方米)
A區	投資物業 — 商舖(已出租)	53,600
B區	待售物業 — 公寓	200
	— 停車場	78
C區	待售物業 — 別墅	6,000
D區	待售物業 — 辦公室	1,200
	— 停車場	10
E區	待售物業 — 商舖	350
F區	待售物業 — 商舖	11,100
	— 停車場	89
G區	發展中待售物業 — 公寓及商舖	20,500

餘下集團計劃將C區連同G區一併出售。此乃由於該兩個區域彼此相鄰，並相信協同效應將為餘下集團帶來更高回報。直至最後實際可行日期，任何有關潛在出售事宜的討論仍處於初步階段，尚未有任何第三方向餘下集團提呈正式建議，而本公司或其

任何附屬公司並無就有關業務合作訂立具法律約束力的協議或合約。截至最後實際可行日期，就該等業務合作進行之任何討論，其結果難以預料，倘與上述第三方就可能的業務合作達成任何協議或訂立任何合約，本公司將遵守上市規則的相關規定。

直至最後實際可行日期，G區物業預售總合約金額約為人民幣23,000,000元。然而，由於物業擁有權尚未轉移至買家，故於截至二零二三年三月三十一日止財政年度內並未就G區確認銷售收入。

開封世博廣場

於二零一二年二月十六日，餘下集團成功中標取得中國開封市一幅商住地塊的土地使用權，並已開發為一個估計建築面積約95,000平方米之住宅及商業綜合項目，名稱為「開封世博廣場」。直至最後實際可行日期，本項目已竣工，總銷售建築面積約為68,000平方米，所獲合約總額約人民幣573,000,000元。

開封世博廣場尚未出售面積包括以下各項：

	當前用途	建築面積 (概約平方米)
商用A區	物業、廠房及設備 — 酒店	14,000
商用B區	待售物業 — 商舖	6,200
住宅1-3幢	待售物業 — 公寓	7,100
	— 停車場	147

買賣醫療設備及家居保安及自動化產品

醫療設備

全球生活水平日益富裕(尤其是在香港及中國主要城市)，及健康意識日漸提高(尤其是在城市居住的高收入消費者)，一併產生了對醫療設備的熱切需求。因此，預期該分類值得繼續投資。在下一個報告期間，餘下集團將透過擴展分銷渠道及引進更多元化產品來刺激銷售增長。

此外，隨著香港、中國的主要城市及東南亞之生活及科技水準改善，餘下集團旨在為智能城市的發展提供一系列的解決方案，應用於商場、政府設施、邊境及機場等。

截至二零二三年三月三十一日止年度內，餘下集團為由香港空氣質素專家及專業醫療人員共同研發的Perfect Particulates Purification (「PPP」) 醫療級空氣淨化機的香港獨家代理商。PPP空氣清新機包括用作不同用途的不同型號。

截至二零二三年三月三十一日止年度內，餘下集團與獨立第三方成立兩間聯營公司，即酷生命科技有限公司(由餘下集團擁有20%權益)及晁能力科技股份有限公司(由餘下集團擁有35%權益)。

酷生命科技有限公司為一間研發公司，從事發明供長者及慢性病患者使用的智能人機互動康復培訓平台。餘下集團與香港中文大學的教授合作開發線上增強實景及虛擬實景培訓平台供中風人士及長者使用，包括上肢、下肢、平衡與協調練習。產品特別以長者及慢性病患者為目標，並提供線上復康服務以改善其生活質素。

晁能力科技股份有限公司(「晁能力」)為一間在台灣註冊成立的公司，持有牌照在台灣零售及批發市場進行醫療設備買賣。晁能力已成功自水上康復設備的世界市場領導者Ewac Medical取得分銷權。基於餘下集團於水療產品的經驗，餘下集團擬增加在台灣醫療市場的市場份額。

家居保安及自動化產品

通過餘下集團其中一間聯營公司Axxonsoft Hong Kong Limited，餘下集團持續推動人工智能(「人工智能」)視頻分析技術的應用，能提供多種功能，例如防止徘徊、協助控制疾病傳播、分析人體姿勢行為，並協助物業價值評估等。

在香港，餘下集團為分佈在不同地區的金融機構提供人流分析服務，協助他們更好地掌握客戶流量情況。餘下集團亦為香港政府的不同機構提供先進的視頻管理平台軟件，以提升其監控及管理能力。

在中國內地，餘下集團成功取得首個大型機場項目，該項目整合了多個不同系統，如門禁系統、入侵警報系統、消防系統等，同時結合逾18,000路視頻鏡頭和部分附有人工智能分析功能，為機場管理者提供更完善的物理安全信息管理服務。

餘下集團通過參加研討會及展覽會，積極增加餘下集團的市場份額，以推廣餘下集團的產品及擴大銷售渠道。

餘下集團會繼續採取有效的成本管理策略及維持嚴格的信貸控制措施來應對經營環境動盪的挑戰及增強競爭力。董事將繼續致力盡其所能，為本公司股東爭取最佳回報。

酒店營運

餘下集團已與洲際酒店集團旗下六洲酒店管理(上海)有限公司簽訂協議，以「開封迪臣智選假日酒店」之名營運該間酒店。智選假日酒店為全球知名的精選服務酒店品牌之一。開封智選假日酒店已於二零二零年一月開業。

餘下集團正採取一切可行措施以應對2019冠狀病毒疫情的挑戰，首要是要讓賓客感到安全無虞，因此，餘下集團設立嚴謹的消毒與衛生方案，確保賓客可無顧慮地再次光臨酒店住宿或進餐，並對酒店的產品及服務擁有十足信心。此外，餘下集團正引進多項市場推廣及銷售復元策略，以國內市場宅渡假及外賣餐單為目標，同時作出果斷決策以降低營運成本。餘下集團將繼續改善酒店服務質素，確保酒店賓客得到愉快的留宿體驗。

董事會將透過改善餘下集團的企業管治以遵守上市規則，力求於行業及地理覆蓋範圍上尋求新突破，提升風險控制水平、增強資產管理能力、進一步組織專業而優質的人才團隊，以把握發展機會及積極發掘新客戶。餘下集團亦將注意與現有客戶維持關係，並加強與優質客戶合作，讓餘下集團達致穩定而長遠的發展。

6. 餘下集團之管理層討論及分析

以下載列餘下集團於截至二零二三年三月三十一日止年度(「報告期間」)之管理層討論及分析。於完成建議出售事項後，餘下集團將不再持有目標公司1及目標物業2之任何權益，而目標公司1將不再為餘下集團之附屬公司。就本通函而言，有關餘下集團之財務數據乃摘錄自本公司於報告期間之綜合財務報表，並不包括目標公司1及目標物業2。

(a) 截至二零二三年三月三十一日止年度業務回顧**業務回顧**

餘下集團於截至二零二三年三月三十一日止年度的主要業務分類包括：

- (i) 物業發展及投資業務分類，乃餘下集團從事住宅及商用物業之物業發展及持有投資物業；
- (ii) 貿易業務分類，乃餘下集團從事買賣醫療設備及家居保安及自動化產品，包括提供相關安裝；及
- (iii) 「其他」分類主要包括營運一間酒店。

餘下集團於截至二零二三年三月三十一日止年度的收入約為97,563,000港元(二零二二年：109,995,000港元)，較去年略為下跌約11%。

物業發展及投資業務

截至二零二三年三月三十一日止年度，餘下集團自該分類錄得收入約34,818,000港元(二零二二年：31,359,000港元)，較去年上升約11%。該分類收入來自出售位於中國的物業及自位於中國的投資物業賺取的租金收入。

中國內地方面，在中央政府嚴格執行防疫措施及各方支持下，2019冠狀病毒疫情明顯地得到控制。中央政府提供了寬鬆的貨幣政策及必要的財政刺激措施以確保經濟復甦。期內，由於中央政府致力糾正過度槓桿的物業市場，物業市場延續去年以來的衰退，許多物業發展商經歷嚴重的信貸及流動資金緊縮。物業市場的整體氣氛無可避免地影響餘下集團於中國內地的物業業務。

(i) 出售物業

收入由截至二零二二年三月三十一日止年度約7,166,000港元上升至截至二零二三年三月三十一日止年度約10,910,000港元，大幅上升約52%。儘管錄得增幅，銷售於報告期間內仍然低迷。銷售主要來自出售位於開封世博廣

場的若干餘下商業單位。與去年同期相比，僅世博廣場的餘下住宅單位以較低合約金額出售。

(ii) 投資物業租金收入

投資物業租金收入由截至二零二二年三月三十一日止年度約24,193,000港元下跌至報告期間約23,908,000港元，略為減少約1%。輕微減少乃由於來自中國海口的租金收入減少所致。由於餘下集團已與買方簽訂意向書以出售該等目標物業，故於報告期間內屆滿的租賃協議並無重續。另一方面，人民幣兌港元的平均匯率由1.21減至1.14亦導致報告期間內的租金收入下跌。

報告期間本分類產生的分類溢利達約36,367,000港元(二零二二年：虧損118,976,000港元)。此乃主要由於投資物業之公平值收益(扣除遞延稅項前)約為46,284,000港元(二零二二年：虧損73,253,000港元)。本報告期間錄得公平值收益乃主要來自位於中國海口的購物中心及酒店。由於更多公司將其總部遷移至海口，位於海口的商業物業單位售價因需求增加而有所增加。

另一方面，待售物業之可變現淨值撥備由截至二零二二年三月三十一日止年度約41,866,000港元減少至本報告期間約10,374,000港元，亦導致分類業績有所改善。就待售物業所確認之撥備主要歸因於位於中國開封之物業，乃由於中國開封世紀豪苑C區及F區未售別墅之單位價格因2019冠狀病毒疫情令經濟轉差而大幅下跌。

貿易業務

餘下集團於截至二零二三年三月三十一日止年度來自此分類的收入約為52,176,000港元(二零二二年：69,584,000港元)，較去年下跌約25%。

此分類產生的收入來自買賣醫療設備、健康及防疫產品，以及家居保安及自動化產品，包括提供相關安裝及維修服務。

(i) 買賣醫療設備、健康及防疫產品

收入由截至二零二二年三月三十一日止年度約57,498,000港元減至截至二零二三年三月三十一日止年度約45,345,000港元，減少約21%。該減少乃由於上一個報告期間完成更多訂單，原因是空氣淨化機的需求因2019冠狀病毒疫情而大幅增加。另一方面，香港於二零二二年二月面臨其最大型的病毒爆發，醫院管理局的採購部(我們的主要客戶)於二零二二年上半年更為集中於該等有關防疫產品的緊急訂單，導致上一個報告期間的營業額大幅增加。我們的主要客戶已推遲其部分非緊急訂單至未來年度。

(ii) 買賣家居保安及自動化產品

收入由截至二零二二年三月三十一日止年度約12,086,000港元下跌至截至二零二三年三月三十一日止年度約6,831,000港元，跌幅為約43%。大幅減少的原因為於2019冠狀病毒疫情期間若干中國潛在項目因封城政策而延後進行，導致對保安產品的需求下跌。另一方面，為清理若干陳舊滯銷存貨，若干存貨以較低售價出售。

於報告期間該分類產生的分類經營溢利約為4,325,000港元(二零二二年：2,939,000港元)。大幅增加乃由於我們已於上一個報告期間就買賣家居保安及自動化產品於中國銷售計提應收賬項減值5,122,000港元。

其他業務(主要營運一間酒店)

餘下集團於截至二零二三年三月三十一日止年度來自此分類的收入約為10,569,000港元(二零二二年：9,052,000港元)，較去年上升17%。來自此分類的收入主要來自一間酒店的營運。餘下集團於報告期間營運一間名為開封迪臣智選假日酒店(「開封智選假日酒店」)的酒店。開封智選假日酒店位處開封市中心，總建築面積約為14,000平方米，共有243間客房，包括100間配備大雙人床的標準房間、106間單人床標準房間、18間大雙人床高級房間、18間單人床高級房間及1間套房。該酒店亦設有3間會議室，總建築面積約為460平方米。

於報告期間，餘下集團在中國內地的酒店的整體表現受到間歇性疫情所影響。中國政府於2019冠狀病毒疫情期間，在部份省份實施封城以及嚴格的社交距離措施。此導致報告期間初的入住率下跌。然而，有關下跌於二零二二年八月至二零二二年十二月開封智選假日酒店被選為中國開封的檢疫酒店時被完全抵銷。

於報告期間，此分類的分類經營虧損約為6,931,000港元(二零二二年：24,598,000港元)，乃主要由於上一個報告期間確認物業、廠房及設備(即中國開封的酒店物業)的重估虧絀(扣除遞延稅項前)約19,413,000港元。本報告期間僅錄得虧絀1,271,000港元。2019冠狀病毒疫情已導致報告期間內的旅客人數大幅減少。旅遊業轉差對酒店物業之公平值造成直接及不利影響，導致物業、廠房及設備重估虧絀。

於截至二零二三年三月三十一日止年度，本公司擁有人應佔淨虧損約為90,967,000港元，而於截至二零二二年三月三十一日止年度本公司擁有人應佔淨虧損約為27,274,000港元。虧損大幅增加乃由於指定為計入按公平值計入損益賬的股權投資因其中一項中國深圳證券交易所股權投資之股份價格大幅減少而錄得公平值虧損增加，由截至二零二二年三月三十一日止年度之收益約110,239,000港元增至虧損約75,709,000港元。上述虧損因投資物業公平值由截至二零二二年三月三十一日止年度之虧損約73,253,000港元改變至報告期間之收益約46,284,000港元而被部分抵銷。

截至二零二三年三月三十一日止年度每股虧損約為6.20港仙(二零二二年：2.42港仙)。

(b) 截至二零二三年三月三十一日止年度財務回顧

收入

於截至二零二三年三月三十一日止年度，餘下集團收入約為98,000,000港元，較去年減少約11%。該減少主要由於以下各項導致貿易分類的銷售下跌：i) 去年對醫療產品的需求因2019冠狀病毒疫情爆發而呈現增長；及ii) 買賣家居保安及自動化產品的銷售單價因清理若干陳舊滯銷存貨而大幅下跌。

物業發展及投資業務、貿易業務及其他業務帶來之收入分別約為35,000,000港元、52,000,000港元及11,000,000港元，分別較去年同期增加約11%、減少約25%及增加約17%。

毛利率

於截至二零二三年三月三十一日止年度，餘下集團毛利率約為52.0%，較去年的46.8%上升約5.2個百分點。該增加乃主要歸因於物業分類，其於本報告期間出售位於開封的店舖的平均毛利率高於去年出售住宅公寓的平均毛利率。

重大投資

於截至二零二三年三月三十一日止年度內，餘下集團並無重大投資。

按公平值計入損益賬的股權投資之公平值(虧損)/收益

該金額代表指定為按公平值計入損益賬的股權投資的公平值變動。於二零二二年三月三十一日，其中一項股權投資的股份價格較二零二一年三月三十一日的股份價格大幅上升，而已確認公平值收益為120,000,000港元。股份價格於二零二三年三月三十一日下跌，而已確認公平值虧損為65,000,000港元。

流動資金、財務資源及資產負債比率

於報告期間，餘下集團維持健康的流動資金狀況，營運資金主要透過內部資源及其他借貸取得。餘下集團採取審慎的現金及財務管理政策。

於二零二三年三月三十一日，餘下集團總資產約為2,262,780,000港元，資金來源分別為約795,529,000港元、約1,477,726,000港元及約10,475,000港元之總負債、股東權益及非控股權益(虧拙結餘)。於二零二三年三月三十一日，餘下集團之流動比率為2.73，而於二零二二年三月三十一日為2.18。

資產負債比率按計息債務總額減現金及現金等值項目，除以相關報告期末之權益總額再乘以100%計算。於二零二三年三月三十一日，餘下集團的淨資產負債比率約為31% (二零二二年：25%)。我們已分析借款的到期狀況，並管理流動資金水平，確保有充足的現金流量償還債務，並滿足我們業務的現金需求。我們將探索不同的融資機會，以改善我們的資本結構並降低我們的資本成本。

資本開支

截至二零二三年三月三十一日止年度之資本開支總額約為356,000港元。

或然負債

於二零二三年三月三十一日，餘下集團並無重大或然負債。

承擔

於二零二三年三月三十一日，餘下集團有已訂約但未撥備的資本承擔約1,201,000港元。

集團資產之抵押

餘下集團之銀行信貸乃由以下各項作抵押：

- (i) 抵押餘下集團位於香港及中國的若干租賃土地及樓宇，為數163,294,000港元；
- (ii) 抵押餘下集團位於中國的若干投資物業，為數487,920,000港元；
- (iii) 抵押餘下集團股權被投資方所持有之若干上市股權投資，公平值為34,358,000港元；
- (iv) 抵押餘下集團位於中國之若干待售發展中物業及待售物業，為數145,692,000港元；
- (v) 轉讓來自餘下集團若干租賃物業之租金收入；及
- (vi) 抵押餘下集團定期存款，為數4,000,000港元。

庫務政策

餘下集團已對其庫務政策採取審慎的財務管理方針，故在截至二零二三年三月三十一日止年度全年內維持健康的流動資金狀況。餘下集團致力透過進行持續的信貸評估及評估其客戶的財務狀況以降低信貸風險。為管理流動資金風險，董事會緊密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結構可應付其不時的資金需求。

外匯風險

餘下集團主要面臨人民幣計值之結餘風險。出現結餘風險，主要因為餘下集團的經營活動所用若干實體以外幣計值的貨幣資產與負債。

餘下集團現時並無就撇除人民幣兌港元匯率變動導致的貨幣風險設定外幣對沖政策。然而，管理層會密切監察相關的外幣風險，需要時將考慮對沖重大的外幣風險。

人力資源

於二零二三年三月三十一日，餘下集團共聘用129名僱員，其中83名駐於中國，其餘員工駐於香港。於截至二零二三年三月三十一日止年度，總僱員福利開支(包括董事酬金)約為37,700,000港元，而去年則約為39,900,000港元。有關下跌的原因為酒店營運所需薪金因酒店在2019冠狀病毒疫情下停業而減少。此外，酒店獲選作隔離檢疫之用後，員工成本亦有所下降。上述減幅部分由貿易分類的銷售人員佣金花紅增加所抵銷。

董事已審閱及批准餘下集團僱員之薪酬政策及待遇。除退休金外，為吸納及挽留才能優秀、做事積極之僱員，餘下集團按個人表現及所達到之餘下集團目標，向員工授出酌情花紅及購股權。

目標公司1之財務資料

下文載列目標公司1於二零二一年、二零二二年及二零二三年三月三十一日之未經審核財務狀況表，以及目標公司1於截至該年度之未經審核損益及其他全面收益表、未經審核權益變動表及未經審核現金流量表，以及若干解釋附註(「財務資料」)。財務資料已按財務資料附註附註2所載之基準呈列，並根據本公司截至二零二三年三月三十一日止年度之年報所載本公司採納之會計政策及上市規則第14.68(2)(a)(i)條編製。

財務資料乃由董事僅就載入有關建議出售事項的本通函而編製。本公司核數師天職香港會計師事務所有限公司(「申報會計師」)已獲委聘，以根據香港會計師公會頒佈之香港審閱工作準則第2410號「實體獨立核數師對中期財務資料進行審閱」，並參考實務說明第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」，審閱財務資料，其乃載於本附錄第II-2至II-6頁之目標公司1之財務資料。

審閱範圍遠小於根據香港審計準則進行之審計，因此，申報會計師無法保證，以知悉可能於審計中識別出之所有重大事宜。故此，申報會計師並不發表審計意見。

根據彼等對目標公司1之財務資料之審閱，彼等並無注意到有任何事宜，導致彼等相信財務資料於所有重大方面並非根據下文附註2載列之編製基準編製。

目標公司1之未經審核損益及其他全面收益表

截至二零二一年、二零二二年及二零二三年三月三十一日止三個年度

	二零二一年 千港元	二零二二年 千港元	二零二三年 千港元
收入	—	—	—
其他收入及收益	584	606	632
行政開支	<u>(526)</u>	<u>(874)</u>	<u>(228)</u>
除稅前溢利／(虧損)	58	(268)	404
所得稅(開支)／抵免	<u>(3)</u>	<u>7</u>	<u>(17)</u>
本年度溢利／(虧損)	<u>55</u>	<u>(261)</u>	<u>387</u>
其他全面收益／(虧損) 於以後期間將不會重新分類至損益之其他全面 收益／(虧損)：			
換算至呈列貨幣所產生之匯兌差額	<u>2,182</u>	<u>1,361</u>	<u>(2,438)</u>
本年度其他全面收益／(虧損)，除稅後	<u>2,182</u>	<u>1,361</u>	<u>(2,438)</u>
本年度全面收益／(虧損)總額	<u>2,237</u>	<u>1,100</u>	<u>(2,051)</u>

目標公司1之未經審核財務狀況表

於二零二一年、二零二二年及二零二三年三月三十一日

	二零二一年 千港元	二零二二年 千港元	二零二三年 千港元
流動資產			
發展中待售物業及待售物業	39,872	41,249	38,770
現金及現金等值項目	<u>222</u>	<u>88</u>	<u>120</u>
流動資產總值	<u>40,094</u>	<u>41,337</u>	<u>38,890</u>
流動負債			
其他應付款項及應計費用	<u>473</u>	<u>623</u>	<u>210</u>
流動負債總額	<u>473</u>	<u>623</u>	<u>210</u>
流動資產淨值	<u>39,621</u>	<u>40,714</u>	<u>38,680</u>
非流動負債			
遞延稅項負債	<u>599</u>	<u>592</u>	<u>609</u>
非流動負債總額	<u>599</u>	<u>592</u>	<u>609</u>
資產淨值	<u>39,022</u>	<u>40,122</u>	<u>38,071</u>
權益			
本公司擁有人應佔權益			
繳足股本	12,000	12,000	12,000
儲備	<u>27,022</u>	<u>28,122</u>	<u>26,071</u>
權益總額	<u>39,022</u>	<u>40,122</u>	<u>38,071</u>

目標公司1之未經審核權益變動表

截至二零二一年、二零二二年及二零二三年三月三十一日止三個年度

	匯率波動			權益總額 千港元
	繳足股本 千港元	儲備 千港元	保留溢利 千港元	
於二零二零年四月一日	12,000	229	24,556	36,785
本年度溢利	—	—	55	55
換算至呈列貨幣所產生之 匯兌差額	—	2,182	—	2,182
本年度全面收益總額	—	2,182	55	2,237
於二零二一年三月三十一日及 於二零二一年四月一日	12,000	2,411	24,611	39,022
本年度虧損	—	—	(261)	(261)
換算至呈列貨幣所產生之 匯兌差額	—	1,361	—	1,361
本年度全面收益／(虧損)總額	—	1,361	(261)	1,100
於二零二二年三月三十一日及 於二零二二年四月一日	12,000	3,772	24,350	40,122
本年度溢利	—	—	387	387
換算至呈列貨幣所產生之 匯兌差額	—	(2,438)	—	(2,438)
本年度全面(虧損)／收益總額	—	(2,438)	387	(2,051)
於二零二三年三月三十一日	12,000	1,334	24,737	38,071

目標公司1之未經審核現金流量表

截至二零二一年、二零二二年及二零二三年三月三十一日止三個年度

	二零二一年 千港元	二零二二年 千港元	二零二三年 千港元
經營業務所得現金流量			
除稅前溢利／(虧損)及營運資金變動前經營 溢利／(虧損)	58	(268)	404
其他應付款項及應計費用增加／(減少)	<u>64</u>	<u>129</u>	<u>(366)</u>
經營活動所得／(所用)現金流量淨額	<u>122</u>	<u>(139)</u>	<u>38</u>
現金及現金等值項目增加／(減少)淨額	122	(139)	38
於年初之現金及現金等值項目	92	222	88
匯率變動之影響	<u>8</u>	<u>5</u>	<u>(6)</u>
於年底之現金及現金等值項目	<u>222</u>	<u>88</u>	<u>120</u>

目標公司1財務資料附註

截至二零二一年、二零二二年及二零二三年三月三十一日止三個年度

1 一般資料

江裕置業(海南)有限公司(「出售公司」)主要在中國內地從事物業持有。

出售公司之功能貨幣為人民幣及出售公司之未經審核財務資料以港元呈列，而除非另有所指外，所有價值均約整至最接近千位。

2. 編製基準

出售公司於截至二零二一年、二零二二年及二零二三年三月三十一日止三個年度之未經審核財務資料(「財務資料」)已僅就載入將由迪臣發展國際集團有限公司(「本公司」)根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)第14.68(2)(a)(i)條就建議出售於出售公司之全部股權刊發之通函及根據本公司就編製本公司及其附屬公司截至二零二一年、二零二二年及二零二三年三月三十一日止年度(「相關年度」)之綜合財務報表所採納之相關會計政策(其符合香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之香港財務報告準則)而編製。出售公司之財務資料已根據歷史成本法編製。出售公司之財務資料並不包含充足資料，以構成香港會計師公會所頒佈之香港會計準則第1號「財務報表的呈列」所述之一套完整財務報表，亦並不構成香港會計師公會所頒佈之香港會計準則第34號「中期財務報告」所界定之完整簡明中期財務報告，因此，應與本公司於相關年度已刊發之相關年度財務報表一併閱讀。

目標物業2之財務資料

目標物業2之未經審核損益表

截至二零二一年、二零二二年及二零二三年三月三十一日止三個年度

根據上市規則第14.68(2)(b)(i)條，目標物業2於截至二零二一年、二零二二年及二零二三年三月三十一日止年度之可識別淨收入流之未經審核損益表載列如下：

	二零二一年 千港元	二零二二年 千港元	二零二三年 千港元
收入	2,364	2,485	363
投資物業之公平值收益	20,700	9,559	20,521
行政開支	<u>(3,674)</u>	<u>(6,508)</u>	<u>(1,861)</u>
除稅前溢利	19,390	5,536	19,023
所得稅開支	<u>(5,175)</u>	<u>(2,390)</u>	<u>(5,130)</u>
本年度溢利	<u>14,215</u>	<u>3,146</u>	<u>13,893</u>

本公司已委聘本公司申報會計師根據香港會計師公會頒佈之香港相關服務準則第4400號(經修訂)「協定程序委聘工作」就編製目標物業2之未經審核損益表進行協定程序委聘工作。天職香港會計師事務所有限公司已(i)取得目標物業2於截至二零二一年、二零二二年及二零二三年三月三十一日止年度(「相關年度」)各年之未經審核損益表(「該等附表」)及載列本公司管理層所編製目標物業2於相關年度之出租人及承租人之名稱、租期及每月租金之附表(「租金收入概要」)，並檢查該等附表及租金收入概要之算術準確性；(ii)比較該等附表所示之收入與本公司管理層所提供相關年度之相關賬目之相關金額；(iii)比較該等附表所示收入所載之總租金收入與租金收入概要所載之相關金額；(iv)比較租金收入概要所載之出租人及承租人之名稱、租期及每月租金與本公司管理層向天職香港會計師事務所有限公司所提供相應租賃協議之文本所載之相關詳情；及(v)比較該等附表所示之其他經營收入及開支金額與本公司管理層所提供相關年度之相關賬目之相關總金額。由於協定程序乃由董事與天職香港會計師事務所有限公司協定且有關協定程序之發現僅向董事報告並說明，其不應由任何其他人士就任何其他目的加以使用或依賴。

本附錄所載資料並不構成本公司申報會計師天職香港會計師事務所有限公司所刊發會計師報告之一部分，且載於本通函僅供說明用途。未經審核備考財務資料應與附錄一所載「本集團之財務資料」一併閱讀。

餘下集團之未經審核備考財務資料

(1) 緒言

本文所用詞彙與本通函所界定者具有相同涵義。

已編製隨附餘下集團之未經審核備考財務資料以說明建議出售事項可能對本集團財務資料之影響。

餘下集團之未經審核備考綜合財務狀況表已按本集團於二零二三年三月三十一日之經審核綜合財務狀況表(摘錄自日期為二零二三年六月二十九日之截至二零二三年三月三十一日止年度已刊發年報(「二零二三年年報」))，並經計入下文附註所闡釋之備考調整後編製，以說明建議出售事項對餘下集團財務狀況之影響，猶如建議出售事項已於二零二三年三月三十一日完成。

餘下集團之未經審核備考綜合損益表、未經審核備考綜合損益及其他全面收益表及未經審核備考綜合現金流量表已按本集團截至二零二三年三月三十一日止年度之經審核綜合損益表、經審核綜合損益及其他全面收益表及經審核綜合現金流量表(摘錄自二零二三年年報)，並經計入下文附註所闡釋之備考調整後編製，以說明建議出售事項分別對餘下集團財務表現及現金流量之影響，猶如建議出售事項已於二零二二年四月一日完成。

餘下集團之未經審核備考財務資料已由董事按其判斷、估計及假設根據上市規則第4.29、14.68(2)(a)(ii)及14.68(2)(b)(i)條編製，僅供說明用途，而基於其假設性質，其未必真實反映倘建議出售事項已於二零二三年三月三十一日或任何未來日期完成之餘下集團財務狀況，及建議出售事項已於二零二二年四月一日或任何未來日期完成之餘下集團截至二零二三年三月三十一日止年度或任何未來期間之財務表現及現金流量。

未經審核備考財務資料應與已刊發二零二三年年報、本公司日期為二零二三年八月七日之公告及本通函其他部分所載之其他財務資料一併閱讀。

(2) 餘下集團於二零二三年三月三十一日之未經審核備考綜合財務狀況表

	本集團於 二零二三年 三月三十一日				餘下集團 未經審核 備考
	附註(a) 千港元	附註(d) 千港元	備考調整 附註(e) 千港元	附註(f) 千港元	
非流動資產					
商譽	—	—	—	—	—
物業、廠房及設備	282,463	—	—	—	282,463
投資物業	684,114	—	—	—	684,114
於聯營公司之投資	4,736	—	—	—	4,736
按公平值計入損益賬之股權 投資	157,463	—	—	—	157,463
建議出售事項之應收代價	—	—	—	280,320	280,320
非流動資產總值	1,128,776	—	—	280,320	1,409,096
流動資產					
應收聯營公司款項	2,532	—	—	—	2,532
發展中待售物業及待售物業	702,073	(7,393)	—	—	694,680
存貨	2,883	—	—	—	2,883
應收賬項	14,048	—	—	—	14,048
預付款項、按金及其他應收款項	26,943	—	—	—	26,943
可收回稅項	24,940	—	—	—	24,940
已抵押存款	4,000	—	—	—	4,000
現金及現金等值項目	24,408	—	—	59,500	83,908
	801,827	(7,393)	—	59,500	853,934
分類為待售之出售組別資產	332,177	(31,497)	(300,680)	—	—
流動資產總值	1,134,004	(38,890)	(300,680)	59,500	853,934

(2) 餘下集團於二零二三年三月三十一日之未經審核備考綜合財務狀況表(續)

	本集團於 二零二三年 三月三十一日			備考調整		餘下集團 未經審核 備考 千港元
	附註(a) 千港元	附註(d) 千港元	附註(e) 千港元	附註(f) 千港元	備考 千港元	
流動負債						
應付賬項	5,062	—	—	—	—	5,062
其他應付款項及應計費用	95,697	—	—	(11,000)	—	84,697
應付關連人士款項	6,996	—	—	—	—	6,996
應付稅項	27,794	—	—	33,566	—	61,360
計息銀行及其他借貸	222,199	—	—	—	—	222,199
租賃負債	326	—	—	—	—	326
	358,074	—	—	22,566	—	380,640
分類為待售之出售組別負債	57,748	(210)	(57,538)	—	—	—
流動負債總額	415,822	(210)	(57,538)	22,566	—	380,640
流動資產淨值	718,182	(38,680)	(243,142)	36,934	—	473,294
資產總值減流動負債	1,846,958	(38,680)	(243,142)	317,254	—	1,882,390
非流動負債						
應付債券	33,000	—	—	—	—	33,000
計息銀行及其他借貸	169,970	—	—	—	—	169,970
一名關連人士之貸款	51,300	—	—	—	—	51,300
遞延稅項負債	124,762	(609)	—	—	—	124,153
租賃負債	675	—	—	—	—	675
非流動負債總額	379,707	(609)	—	—	—	379,098
資產淨值	1,467,251	(38,071)	(243,142)	317,254	—	1,503,292
權益						
本公司擁有人應佔權益						
已發行股本	146,682	—	—	—	—	146,682
儲備	1,331,044	(38,071)	(243,142)	317,254	—	1,367,085
	1,477,726	(38,071)	(243,142)	317,254	—	1,513,767
非控股權益	(10,475)	—	—	—	—	(10,475)
權益總額	1,467,251	(38,071)	(243,142)	317,254	—	1,503,292

(3) 餘下集團截至二零二三年三月三十一日止年度之未經審核備考綜合損益表

	本集團截至 二零二三年 三月三十一日 止年度				餘下集團 未經審核 備考
	附註(a) 千港元	附註(g) 千港元	備考調整 附註(h) 千港元	附註(i) 千港元	
收入	97,563	—	(363)	—	97,200
銷售成本	(46,861)	—	—	—	(46,861)
毛利	50,702	—	(363)	—	50,339
其他收入及收益	17,062	(632)	—	—	16,430
投資物業之公平值收益，淨額 按公平值計入損益賬之股權	46,284	—	(20,521)	—	25,763
投資之公平值虧損，淨額	(75,709)	—	—	—	(75,709)
建議出售事項之收益	—	—	—	66,759	66,759
行政開支	(71,663)	228	1,861	—	(69,574)
其他經營開支，淨額	(17,715)	—	—	—	(17,715)
財務費用	(36,704)	—	—	—	(36,704)
分佔聯營公司溢利及 虧損，淨額	1,807	—	—	—	1,807
除稅前虧損	(85,936)	(404)	(19,023)	66,759	(38,604)
所得稅開支	(7,998)	17	5,130	(33,566)	(36,417)
本年度虧損	(93,934)	(387)	(13,893)	33,193	(75,021)
以下應佔：					
— 本公司擁有人	(90,967)	(387)	(13,893)	33,193	(72,054)
— 非控股權益	(2,967)	—	—	—	(2,967)
	(93,934)	(387)	(13,893)	33,193	(75,021)

(4) 餘下集團截至二零二三年三月三十一日止年度之未經審核備考綜合損益及其他全面收益表

	本集團截至 二零二三年 三月三十一日 止年度				餘下集團 未經審核 備考 千港元
	附註(a) 千港元	附註(g) 千港元	備考調整 附註(h) 千港元	附註(i) 千港元	
本年度虧損	(93,934)	(387)	(13,893)	33,193	(75,021)
其他全面虧損					
於以後期間可能重新分類至 損益之其他全面虧損：					
匯兌差額：					
— 換算海外業務所產生之 匯兌差額	(112,774)	2,438	22,005	(2,045)	(90,376)
— 分佔聯營公司其他全面 虧損，淨額	(20)	—	—	—	(20)
— 年內出售海外業務之累計 匯率波動儲備之重新 分類	(6)	—	—	(3,772)	(3,778)
於以後期間可能重新分類至 損益之其他全面虧損淨額	(112,800)	2,438	22,005	(5,817)	(94,174)
於以後期間將不會重新分類 至損益之其他全面收益/ (虧損)：					
租賃土地及樓宇：					
— 重估盈餘	4,107	—	—	—	4,107
— 所得稅影響	(529)	—	—	—	(529)
於以後期間將不會重新分類 至損益之其他全面收益 淨額	3,578	—	—	—	3,578
本年度其他全面虧損，除稅後	(109,222)	2,438	22,005	(5,817)	(90,596)
本年度全面虧損總額	(203,156)	2,051	8,112	27,376	(165,617)
以下應佔：					
— 本公司擁有人	(199,984)	2,051	8,112	27,376	(162,445)
— 非控股權益	(3,172)	—	—	—	(3,172)
	(203,156)	2,051	8,112	27,376	(165,617)

(5) 餘下集團截至二零二三年三月三十一日止年度之未經審核備考綜合現金流量表

	本集團截至 二零二三年 三月三十一日 止年度 附註(a) 千港元	附註(g) 千港元	備考調整 附註(h) 千港元	附註(i) 千港元	餘下集團 未經審核 備考 千港元
經營業務所得現金流量					
除稅前虧損	(85,936)	(404)	(19,023)	66,759	(38,604)
就下列項目作出調整：					
— 財務費用	36,704	—	—	—	36,704
— 分佔聯營公司溢利及虧損，淨額	(1,807)	—	—	—	(1,807)
— 就分步收購重新計量於一間聯營公 司之投資之虧損	1,984	—	—	—	1,984
— 利息收入	(167)	—	—	—	(167)
— 投資物業之公平值收益，淨額	(46,284)	—	20,521	—	(25,763)
— 按公平值計入損益賬之股權投資之 股息收入	(1,350)	—	—	—	(1,350)
— 出售一間附屬公司之虧損	2,141	—	—	—	2,141
— 出售物業、廠房及設備項目之收益	(56)	—	—	—	(56)
— 建議出售事項之收益	—	—	—	(66,759)	(66,759)
— 物業、廠房及設備之折舊	12,702	—	—	—	12,702
— 待售物業之可變現淨值撥備，淨額	10,374	—	—	—	10,374
— 存貨撥備撥回	(389)	—	—	—	(389)
— 物業、廠房及設備重估虧絀	1,271	—	—	—	1,271
— 商譽減值	1,683	—	—	—	1,683
— 應收賬項減值撥回，淨額	(52)	—	—	—	(52)
— 其他應收款項減值	485	—	—	—	485
— 按公平值計入損益賬之股權投資之 公平值虧損，淨額	75,709	—	—	—	75,709
	7,012	(404)	1,498	—	8,106
關連人士結餘之變動	(5,796)	—	—	—	(5,796)
發展中待售物業及待售物業增加	(6,078)	—	—	—	(6,078)
存貨減少	2,871	—	—	—	2,871
應收賬項減少	2,459	—	—	—	2,459
預付款項、按金及其他應收款項增加	(878)	—	—	—	(878)
應付賬款減少	(1,349)	—	—	—	(1,349)
其他應付款項減少	(8,574)	366	—	—	(8,208)
經營業務所用現金	(10,333)	(38)	1,498	—	(8,873)
已付利息	(44,757)	—	—	—	(44,757)
已付香港利得稅	(85)	—	—	—	(85)
已付海外稅項	(487)	—	—	—	(487)
經營業務所用現金流量淨額	(55,662)	(38)	1,498	—	(54,202)

(5) 餘下集團截至二零二三年三月三十一日止年度之未經審核備考綜合現金流量表(續)

	本集團截至 二零二三年 三月三十一日 止年度 附註(a) 千港元	附註(g) 千港元	備考調整 附註(h) 千港元	附註(i) 千港元	餘下集團 未經審核 備考 千港元
投資業務所得現金流量					
已收利息	167	—	—	—	167
已收按公平值計入損益賬之股權 投資股息	1,350	—	—	—	1,350
購買按公平值計入損益賬之股權投資	(3,382)	—	—	—	(3,382)
購入物業、廠房及設備項目	(356)	—	—	—	(356)
收購一間附屬公司	(1,753)	—	—	—	(1,753)
出售一間附屬公司	(6)	—	—	—	(6)
出售物業、廠房及設備項目所得款項	71	—	—	—	71
建議出售事項所得款項	—	—	—	59,412	59,412
向聯營公司墊付款項，淨額	(133)	—	—	—	(133)
於一間聯營公司的投資	(783)	—	—	—	(783)
來自聯營公司的股息收入	5,614	—	—	—	5,614
投資業務所得現金流量淨額	789	—	—	59,412	60,201
融資業務所得現金流量					
新增銀行及其他借貸	329,767	—	—	—	329,767
償還銀行及其他借貸	(389,681)	—	—	—	(389,681)
租賃負債之本金部份	(30)	—	—	—	(30)
來自一名關連人士之墊款	51,300	—	—	—	51,300
非控股權益向附屬公司注資	636	—	—	—	636
發行債券之所得款項	33,000	—	—	—	33,000
融資業務所得現金流量淨額	24,992	—	—	—	24,992
現金及現金等值項目(減少)/增加淨額	(29,881)	(38)	1,498	59,412	30,991
於年初之現金及現金等值項目	40,170	—	—	—	40,170
匯率變動之影響	(1,629)	6	—	—	(1,623)
於年底之現金及現金等值項目	8,660	(32)	1,498	59,412	69,538
現金及現金等值項目結餘之分析					
現金及銀行結餘	24,408	—	1,498	59,500	85,406
銀行透支	(15,868)	—	—	—	(15,868)
分類為待售組別之現金及現金等值 項目	120	(32)	—	(88)	—
於綜合現金流量表所列之現金及現金等 值項目	8,660	(32)	1,498	59,412	69,538

(6) 餘下集團未經審核備考財務資料附註：

- a. 該等數字乃摘錄自己刊發二零二三年年報所載本集團於二零二三年三月三十一日之經審核綜合財務狀況表，以及截至該日止年度之經審核綜合損益表、經審核綜合損益及其他全面收益表及經審核綜合現金流量表。
- b. 該代價指(i)代價人民幣385,000,000元(相等於423,500,000港元)；(ii)預期將就建議出售事項產生之直接應佔交易成本39,500,000港元；及(iii)基於自代價之第二期分期付款至最後分期付款之預期收取日期以本集團資本成本5.54%折現代價33,180,000港元之折現影響(統稱為「淨代價」)。

	千港元
建議出售事項之代價	
— 保證金	11,000
— 第一期分期付款	99,000
— 第二期分期付款	132,000
— 第三期分期付款	121,000
— 第四期分期付款	55,000
— 最後分期付款	<u>5,500</u>
	<u>423,500</u>
減：	
— 代價之折現影響	(33,180)
— 估計交易成本	<u>(39,500)</u>
	<u><u>350,820</u></u>

保證金人民幣10,000,000元(相等於約11,000,000港元)已於二零二二年十月二十日收取，並計入本集團於二零二三年三月三十一日之綜合財務報表「其他應付款項及應計費用」內。

第一期分期付款現金人民幣90,000,000元(相等於約99,000,000港元)將於根據股權轉讓協議展開有關轉讓股權之工作前15日內支付予本公司。

第二期分期付款現金人民幣120,000,000元(相等於約132,000,000港元)將於二零二四年十月三十一日前支付予本公司。

第三期分期付款現金人民幣110,000,000元(相等於約121,000,000港元)將於二零二五年十月三十一日前支付予本公司。

第四期分期付款現金人民幣50,000,000元(相等於約55,000,000港元)將於二零二六年十月三十一日前支付予本公司。

最後分期付款(即總代價餘額)人民幣5,000,000元(相等於約5,500,000港元)將於二零二七年十月三十一日前支付予本公司。

該調整指建議出售事項直接應佔之專業開支，其將於完成建議出售事項後於餘下集團之綜合損益表內確認。該調整預期將不會對本集團有持續效力。

- c. 目標公司1之財務狀況表、損益表、損益及其他全面收益表及現金流量表以及目標物業2之未經審核損益表按概約匯率人民幣1元兌1.14港元轉換為港元，僅供說明用途，而該轉換並不構成代表任何金額已經、理應或可能另行按上述匯率匯兌或轉換。
- d. 該調整指撇除目標公司1於二零二三年三月三十一日之資產及負債之賬面值淨影響為38,071,000港元，當中假設出售目標公司1已經於二零二三年三月三十一日發生，其乃摘錄自本通函附錄二所載目標公司1之未經審核財務資料。
- e. 該調整指撇除目標物業2於二零二三年三月三十一日之賬面值300,680,000港元，其抵銷相應遞延稅項57,538,000港元，當中假設出售目標物業2已於二零二三年三月三十一日發生。
- f. 該等調整指(i)上文附註(b)所述淨代價350,820,000港元；(ii)估計相關稅項33,566,000港元；及(iii)建議出售事項之估計收益，猶如建議出售事項已於二零二三年三月三十一日發生。

該調整指建議出售事項之收益之估計淨影響，猶如其已於二零二三年三月三十一日發生，其計算如下：

	千港元
建議出售事項之淨代價(附註(b))	<u>350,820</u>
減：	
— 目標公司1	
終止確認目標公司1於二零二三年三月三十一日之淨資產*	(38,071)
解除目標公司1之匯兌波動儲備*	1,334
— 目標物業2	
終止確認目標物業2於二零二三年三月三十一日之賬面值	(300,680)
解除目標物業2之匯兌波動儲備	(19,960)
終止確認重估目標物業2所產生之遞延稅項	<u>57,538</u>
建議出售事項之估計除稅前收益(猶如其已於二零二三年三月三十一日發生)	50,981
減：有關建議出售事項收益之估計所得稅 [#]	<u>(33,566)</u>
建議出售事項之估計除稅後收益(猶如其已於二零二三年三月三十一日發生)	<u><u>17,415</u></u>

* 該等金額乃摘錄自本通函附錄二所載目標公司1之未經審核財務資料。

[#] 該調整指中國稅局就建議出售事項之收益徵收之估計資本收益稅33,566,000港元，由董事按稅率10%計算，須經中國稅局進行清稅，方可作實。

建議出售事項之實際收益取決於建議出售事項之實際所得款項、目標公司1之淨資產實際金額、目標物業2之實際金額及其遞延稅項影響、將於完成日期向損益解除之目標公司1及目標物業2之匯兌波動儲備實際金額。因此，建議出售事項之實際收益將有別於上表計算之金額。

本集團預期將於一年內收取之建議出售事項代價之預計所得款項淨額計算如下：

	千港元
將收取之現金	423,500
減：貼現影響前建議出售事項之應收代價	(313,500)
減：預計交易成本(附註(b))	(39,500)
減：收取保證金	<u>(11,000)</u>
	<u>59,500</u>

- g. 該調整指撇除目標公司1截至二零二三年三月三十一日止年度之經營業績、儲備及現金流量，當中假設建議出售事項1已於二零二二年四月一日發生，其乃摘錄自本通函附錄二所載目標公司1之未經審核財務資料。
- h. 該調整指撇除目標物業2截至二零二三年三月三十一日止年度之經營業績，連同其相應遞延稅項及匯兌儲備，當中假設建議出售事項2已於二零二二年四月一日發生，其乃摘錄自本通函附錄二所載目標物業2之未經審核損益表。
- i. 該等調整指(i)上文附註(b)所述之淨代價350,820,000港元；(ii)估計相關稅項33,566,000港元；及(iii)建議出售事項之估計收益，猶如建議出售事項已於二零二二年四月一日發生。

該調整指建議出售事項之收益之估計淨影響，猶如其已於二零二二年四月一日發生，其計算如下：

	千港元
建議出售事項之淨代價(附註(b))	350,820
減：	
— 目標公司1	
終止確認目標公司1於二零二二年四月一日之淨資產*	(40,122)
解除目標公司1之匯兌波動儲備*	3,772
— 目標物業2	
終止確認目標物業2於二零二二年四月一日之賬面值	(302,164)
解除目標物業2之匯兌波動儲備	2,045
終止確認重估目標物業2所產生之遞延稅項	<u>52,408</u>
建議出售事項之估計除稅前收益(猶如其已於二零二二年四月一日發生)	66,759
減：有關建議出售事項之收益之估計所得稅#	<u>(33,566)</u>
建議出售事項之估計除稅後收益(猶如其已於二零二二年四月一日發生)	<u><u>33,193</u></u>

* 該等金額乃摘錄自本通函附錄二所載目標公司1之未經審核財務資料。

該調整指中國稅局就建議出售事項之收益徵收之估計資本收益稅33,566,000港元，由董事按稅率10%計算，須經中國稅局進行清稅，方可作實。

建議出售事項之實際收益取決於建議出售事項之實際所得款項、目標公司1之淨資產實際金額、目標物業2之實際金額及其遞延稅項影響、將於完成日期向損益解除之目標公司1及目標物業2之匯兌波動儲備實際金額。因此，建議出售事項之實際收益將有別於上表計算之金額。

獨立申報會計師就編製未經審核備考財務資料之核證報告

以下為本公司申報會計師天職香港會計師事務所有限公司就餘下集團之未經審核備考財務資料所刊發之報告全文，乃編製以供載入本通函內。

**獨立申報會計師就編製未經審核備考財務資料之核證報告**

致迪臣發展國際集團有限公司*列位董事

吾等已就迪臣發展國際集團有限公司*（「貴公司」）之董事（「董事」）僅供說明之用所編製有關 貴公司及其附屬公司（此後統稱「貴集團」）之未經審核備考財務資料作出報告完成核證工作。未經審核備考財務資料包括 貴公司就建議出售江裕置業（海南）有限公司之全部股權及一項由海南富迪商業管理有限公司為 貴集團利益持有位於亞洲豪苑城市廣場之商業物業（「建議出售事項」）所刊發日期為二零二三年八月三十一日之通函（「該通函」）第III-1至III-11頁所載 貴集團於二零二三年三月三十一日之未經審核備考綜合財務狀況表、截至二零二三年三月三十一日止年度之未經審核備考綜合損益表、未經審核備考綜合損益及其他全面收益表及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」）。董事編製未經審核備考財務資料所依據之適用準則載於該通函第III-1至III-11頁。

董事編製未經審核備考財務資料，以說明建議出售事項對 貴集團於二零二三年三月三十一日之財務狀況之影響，猶如建議出售事項已於二零二三年三月三十一日發生，以及 貴集團於截至二零二三年三月三十一日止年度之財務表現及現金流量之影響，猶如建議出售事項已於二零二二年四月一日發生。作為此流程之一部分，有關 貴集團財務狀況、財務表現及現金流量之資料已由董事摘錄自 貴集團於二零二三年三月三十一日之財務狀況以及 貴集團於截至二零二三年三月三十一日止年度之財務表現及現金流量（已就此刊發經審核報告）。

* 僅供識別

董事對未經審核備考財務資料之責任

董事負責根據香港聯合交易所證券上市規則(「上市規則」)第4.29條及經參考香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之會計指引第7號「編製載入投資通函之備考財務資料」(「會計指引第7號」)編製未經審核備考財務資料。

吾等之獨立性及質量管理

吾等已遵守香港會計師公會頒佈之「專業會計師道德守則」之獨立性及其他道德規定，其乃建基於誠信、客觀、專業能力及應有審慎、保密及專業行為基本原則基礎之上。

本事務所應用香港質量控制準則第1號「執行財務報表審計或審閱或其他鑒證及相關服務委聘工作之會計師事務所之質量管理」，其規定本事務所設計、實施及運作質量管理系統，當中包括有關遵守道德要求、專業標準以及適用法律及監管規定之政策及程序。

申報會計師之責任

吾等之責任為根據上市規則第4.29(7)條的規定，對未經審核備考財務資料發表意見，並向閣下報告吾等之意見。對於過往吾等就編製未經審核備考財務資料時採用的任何財務資料所發出的任何報告，除於報告刊發日期對該等報告的收件人負責外，吾等概不承擔任何責任。

吾等根據香港會計師公會頒佈之香港核證委聘工作準則第3420號「就編製載入章程之備考財務資料進行報告之核證委聘工作」進行委聘工作。此準則規定申報會計師規劃及進行程序，以就董事是否已經根據上市規則第4.29條及經參考香港會計師公會頒佈之會計指引第7號編製未經審核備考財務資料取得合理保證。

就本委聘工作而言，吾等並無責任更新編製未經審核備考財務資料時採用的任何歷史財務資料或就有關資料重新發出任何報告或意見，亦無責任於是次委聘過程中審核或審閱編製未經審核備考財務資料時採用之財務資料。

該通函內所載未經審核備考財務資料僅為說明建議出售事項對 貴集團未經調整財務資料之影響，猶如建議出售事項已於為說明該影響而選定之較早日期發生。因此，吾等概無保證建議出售事項之實際結果均與所呈列者一致。

對未經審核備考財務資料是否已按照適用標準妥為編製作出報告之合理核證委聘工作涉及執行情序，以評估董事編製未經審核備考財務資料時採用的適用標準有否提供合理基準，以呈列建議出售事項直接產生的重大影響，以及就以下各項取得充分適當的憑證：

- 相關備考調整是否適當遵守該等準則；及
- 未經審核備考財務資料是否反映未經調整財務資料已妥為作出該等調整。

所選用的程序取決於申報會計師之判斷，並經考慮申報會計師對 貴集團性質之理解、編製未經審核備考財務資料所涉及之建議出售事項，以及其他相關委聘情況。

是次委聘工作亦涉及評估未經審核備考財務資料之整體呈列情況。

吾等相信吾等獲取之憑證充分適當，可為吾等之意見提供基礎。

意見

吾等認為：

- (a) 已按照所述基準妥善編製未經審核備考財務資料；
- (b) 有關基準與 貴集團之會計政策一致；及
- (c) 對根據上市規則第4.29(1)條披露之未經審核備考財務資料所作調整屬恰當。

天職香港會計師事務所有限公司

執業會計師

香港，二零二三年八月三十一日

湯偉行

執業證書編號P06231

以下為獨立物業估值師滙鋒評估有限公司就其對本集團所擁有物業於二零二三年七月三十一日之市值之意見而編製之函件全文、估值概要及物業估值報告，以供載入本通函。



香港灣仔告士打道151號
資本中心7樓702室
www.peakval.com
電話：(852) 2187 2238
傳真：(852) 2187 2239

敬啟者：

吾等遵照迪臣發展國際集團有限公司*（「貴公司」）的指示，對 貴公司及其附屬公司（統稱「貴集團」）所擁有位於中華人民共和國（「中國」）的物業進行估值，吾等確認曾進行視察、作出有關查詢，並取得吾等認為必要的其他資料，以便向 閣下提供吾等對該等物業於二零二三年七月三十一日（「估值日期」）的估值意見，作公開文件用途。

本函件（構成吾等估值報告之一部分）識別估物業、解釋吾等估值之基準及方法，並列出吾等於估值過程中作出之假設及業權調查以及限制條件。

吾等之估值乃吾等對市值之意見，所謂市值定義為「資產或負債經適當推銷後，由自願買方與自願賣方在知情、審慎及不受脅迫之情況下，於估值日期進行公平交易之估計金額」。

基於 貴集團的指示，吾等已基於特別假設進行估值，即尚未展開物業裝修，且物業狀況自二零二二年十月二十日直至估值日期維持不變（有關詳情，請參閱物業估值報告附註i）。

* 僅供識別

對 貴集團持作投資之第1項物業及持作出售之第2項物業進行估值時，吾等採用直接比較法（「直接比較法」），假設各項物業可按現狀出售，並參考相關市場上可獲得的可資比較銷售憑證或（如適用）投資法（「投資法」），計及各項物業的現時租金及復歸收入潛力。

吾等對物業進行估值時，乃基於各項物業個別考慮。吾等並無就出售予單一人士的物業給予任何折讓，亦無考慮倘物業同時作為組合而提呈出售對價值的任何影響。

吾等進行估值時，乃假設業主將該等物業以其現況於公開市場出售，且並無憑藉遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何類似安排，以影響該等物業的價值。吾等之估值假定並無任何形式之強迫出售情況。此外，吾等並無考慮任何可能涉及或影響物業銷售的選擇權或優先購買權。

吾等的估值並無考慮該等物業所欠負的任何抵押、按揭或債項，以及在進行出售時可能產生的任何開支或稅項。除另有說明外，吾等假設該等物業概無附帶可影響其價值的繁重產權負擔、限制及支銷。

吾等已獲 貴集團提供有關位於中國的物業業權的文件副本。吾等並無查閱文件正本，以核實所有權及確定是否存在吾等獲提供的副本中並無顯示的任何修訂。於吾等的估值過程中，吾等依賴 貴集團就該等物業的業權所提供的意見及 貴集團有關中國法律的法律顧問中倫律師事務所（「中國法律顧問」）就該等物業的業權所編製的法律意見。

該等物業由鄭茗璋先生（於香港及中國物業視察方面擁有逾10年經驗的本行經理）於二零二三年四月二十九日視察。吾等曾視察該等物業之外部，並在可能情況下視察其內部。在視察過程中，吾等並無發現任何嚴重損毀。然而，吾等並無進行結構測量，故無法呈報該等物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他損壞。吾等並無對任何設施進行測試。

吾等並無進行實地量度，以核實該等物業之地盤及建築面積乃屬正確，惟假設呈交予吾等之文件及建築平面圖所示之地盤及建築面積乃屬正確。隨附物業估值報告所載的尺寸、量度及面積乃基於吾等獲提供的文件所載資料，故僅為約數。

吾等在頗大程度上依賴 貴集團及中國法律顧問所提供有關該等物業業權的資料，並已接納有關規劃批文、法定通告、地役權、年期、佔用詳情、租賃協議、地盤及樓面面積以及有關該等物業的所有其他相關資料等事宜的意見。

吾等並無理由懷疑 貴集團向吾等提供的資料的真實性及準確性。吾等亦已獲 貴集團告知，所提供資料並無遺漏任何重大事實。吾等認為已獲提供足夠資料達致知情見解，而且吾等並無理由懷疑有任何重大資料遭隱瞞。 貴公司管理層已審閱及確認事實內容，並同意本報告的假設及限制條件。

對該等物業進行估值時，吾等已遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則第五章及第12項應用指引、香港測量師學會頒佈的香港測量師學會估值準則(二零二零年)及國際估值準則委員會頒佈的國際估值準則(於二零二二年一月三十一日生效)(如適用)所載的所有規定，以及公認估值程序及慣例。

滙鋒評估有限公司過往曾參與該等物業之估值，而龔仲禮先生自二零一五年起為第1項物業及自二零一九年起為第2項物業估值的簽署人。 貴集團於上一年度應付之總費用佔滙鋒評估有限公司總費用收入之比例甚微。就標的估值而言，滙鋒評估有限公司尚未採納輪換政策，取而代之，吾等的估值將由香港測量師學會的另一名成員定期審閱。

除另有說明者外，本報告呈列之所有貨幣金額均以人民幣列示。

吾等謹此確認，吾等與 貴集團、該等物業或本報告所呈報之估值概無重大關連或參與，且吾等能夠提供客觀及公正之估值。

隨函附奉吾等之估值概要及物業估值報告。

此 致

香港
九龍
觀塘
鴻圖道五十七號
南洋廣場十一樓
迪臣發展國際集團有限公司
董事會 台照

代表
滙鋒評估有限公司
董事
龔仲禮

MRICS · MHKIS · RPS (G.P.) · MCIREA ·
皇家特許測量師學會註冊估值師

謹啟

二零二三年八月三十一日

附註： 龔仲禮先生為皇家特許測量師學會註冊估值師及註冊專業測量師，於香港及中國物業估值方面擁有逾20年經驗。

估值概要

於二零二三年
七月三十一日
但於二零二二年
十月二十日
狀況下的資本值

物業	
1 中國 海南省 海口市 龍華區 南海大道豪苑路1號 亞洲豪苑建材城	人民幣262,800,000元
2 中國 海南省 海口市 龍華區 南海大道豪苑路1號 亞洲豪苑(南區)中央街 3座零售單位1至8號、2座零售單位9至25號及 1座零售單位27至34號	人民幣105,400,000元
	<hr/>
	合計： <u>人民幣368,200,000元</u>

物業估值報告

於二零二三年
七月三十一日
但於二零二二年
十月二十日
狀況下的資本值

物業	概述及年期	估用詳情															
1 中國 海南省 海口市 龍華區 南海大道豪苑路1號 亞洲豪苑建材城	<p>該物業為亞洲豪苑建材城，包括建於一幅地盤面積約13,891.20平方米的土地上的一幢3層高連1層地庫的商業樓宇，於二零零六年前後落成。該物業位於海口市龍華區豪苑路與南海大道交匯處西北角。附近其他發展項目主要為住宅及商業綜合發展項目。</p> <p>該物業的總建築面積約為29,326.01平方米。建築面積明細的詳情載列如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>層數</th> <th>概約 建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>屋頂</td> <td>215.64</td> </tr> <tr> <td>3層</td> <td>5,328.37</td> </tr> <tr> <td>2層</td> <td>6,336.52</td> </tr> <tr> <td>1層</td> <td>6,631.89</td> </tr> <tr> <td>地庫1層</td> <td><u>10,813.59</u></td> </tr> <tr> <td>合計：</td> <td><u>29,326.01</u></td> </tr> </tbody> </table>	層數	概約 建築面積 (平方米)	屋頂	215.64	3層	5,328.37	2層	6,336.52	1層	6,631.89	地庫1層	<u>10,813.59</u>	合計：	<u>29,326.01</u>	據 貴集團告知，於估值日期，該物業正進行翻新。	人民幣262,800,000元 (見下文附註i))
層數	概約 建築面積 (平方米)																
屋頂	215.64																
3層	5,328.37																
2層	6,336.52																
1層	6,631.89																
地庫1層	<u>10,813.59</u>																
合計：	<u>29,326.01</u>																
	<p>據 貴集團告知，該物業1至3層以及地庫1層部分的總可出租面積約為16,603.38平方米。地庫1層的餘下部分用作停車場。</p> <p>該物業已獲授土地使用權，年期於二零六八年五月十二日屆滿，作商業及住宅用途。</p>																

附註：

- i) 據 貴集團告知，於二零二二年十月二十日，該物業為空置及有待裝修。於二零二二年十月二十日與海口市龍華區城市投資控股有限公司（「買方」）簽訂意向書（「意向書」）後， 貴公司向買方授出該物業的進出權以進行裝修。然而，無法獲得裝修的詳情（包括裝修計劃、估計總裝修成本及買方截至估值日期就該物業產生的裝修開支）。

因此，吾等無法納入截至估值日期已完成裝修工程的價值。為載入本通函之估值報告及按 貴集團之指示，吾等已根據該物業裝修尚未開始及該物業狀況自二零二二年十月二十日起直至估值日期維持不變之特別假設進行估值。

考慮到缺乏裝修相關資料及 貴公司並無產生裝修開支，吾等認為有關假設屬適當、公平及合理。

- ii) 根據海南省市場監督管理局於二零一九年九月五日發出的《外商投資企業變更登記通知書》（瓊市監）外資變准字(2019)年第22號，該公司獲准將其名稱由海南富迪房地產開發有限公司變更為海南富迪商業管理有限公司。
- iii) 根據海口市人民政府發出日期為二零零零年五月十一日的國有土地使用權證海口市國用(籍)字第S0530號，該物業及其周邊地區(地盤面積約為61,284.56平方米)的土地使用權已授予海南富迪房地產開發有限公司(現名為海南富迪商業管理有限公司)（「海南富迪」），年期於二零六八年五月十二日屆滿，作商業及住宅用途。
- iv) 根據海口市國土資源局發出日期為二零一一年十二月八日的房屋國有土地使用權分割轉讓證明書第201112294號，該物業(地盤面積約為13,891.20平方米)的土地使用權按上文附註iii)所述分配自總地盤面積約61,284.56平方米的土地使用權。
- v) 根據海口市房產管理局於二零零七年二月二日發出的房屋所有權證海口市房權證海房字第HK157673號，該物業(總建築面積約為29,326.01平方米)的房屋所有權歸屬於海南富迪。
- vi) 吾等已獲中國法律顧問提供有關該物業的法律意見，當中載有(其中包括)以下由中文翻譯的資料。如有任何歧義，概以中文版本為準：
- (a) 海南富迪是依法成立的企業法人，享有法人財產權，具體包括依法取得的不動產物權及其他資產；
- (b) 海南富迪依法享有不動產物權(包括佔用、使用、收益及處分的權利)，且該權利具有排他性和對抗效力；
- (c) 該物業並無抵押及查封；及
- (d) 海南富迪之法人財產權及物業的不動產物權受法律保護。

- vii) 對該物業進行估值時，吾等採用直接比較法。直接比較法透過將資產與可獲得價格資料的相同或類似資產進行比較而提供價值指標。已作出調整以反映標的物業與可資比較物業在各方面的差異，從而得出該物業的已採納單價。
- viii) 在吾等的估值中，吾等已就該物業的商業部分及停車位分別採用平均市場單位價格約每平方米人民幣10,250元及約人民幣160,000元。

在吾等的估值中，吾等已參考附近的可資比較銷售，即龍華區或距離該物業20分鐘車程內的可資比較銷售。該等可資比較銷售為用途相同的物業，於估值日期起計兩個月*內交易，吾等已使用自估值日期起兩個月內進行的可資比較交易，該等交易被視為充分、適當及合理，以得出該物業於估值日期價值的可靠意見。市場可資比較物業的商業物業約為每平方米人民幣8,940元至人民幣29,130元，停車位約為人民幣120,000元至人民幣250,000元。經適當調整後，吾等所採納的單位價格與上述可資比較銷售參例一致。於達致吾等的估值意見時，吾等已對該等可資比較銷售作出適當調整，以反映包括但不限於樓層、佈局、時間、面積及位置等因素。

在吾等的估值中，商業部分及停車位各自均採用可資比較銷售，此乃基於甄選標準的詳盡分析。吾等認為該等可資比較物業位於毗鄰位置及用途相同，故具代表性及與該物業相若。詳情如下：

商業部分

可資比較物業	1	2	3
物業地址	瓊山區 中山南路50號	龍華區 紫荊路1號	龍華區 海墾路118號
層級	第一層至第三層	第一層至第三層	第一層至第四層
用途	商業	商業	商業
概約建築面積(平方米)	4,700	10,000	11,011
交易價格(人民幣)	42,000,000	200,000,000	165,000,000
單價(人民幣/平方米)	8,936	20,000	14,984
日期	二零二三年 七月二十一日	二零二三年 七月十六日	二零二三年 七月一日
調整			
時間	與該物業類似	與該物業類似	與該物業類似
地點	次於該物業	優於該物業	優於該物業
面積	優於該物業	優於該物業	優於該物業
樓層、佈局及狀況	次於該物業	優於該物業	優於該物業

* 一般而言，較為接近估值日期之可資比較項目可更為準確反映於估值日期之市況，而可資比較項目之時間框架視乎是否存在相關可資比較項目而定。一般而言，吾等在可能情況下均在估值中納入超過3個可資比較項目。在吾等的估值過程中，鑒於自估值日期起計兩個月內發生之交易足以得出價值的客觀及可靠意見，吾等視兩個月時間框架屬合理。

可資比較物業	4	5	6	7
物業地址	龍華區 海墾路119號	龍華區 金濂路21-22號	龍華區 正義路5-1號	龍華區 金濂路10號
層級	第一層	第一層	第一層	第一層
用途	商業	商業	商業	商業
概約建築面積(平方米)	165	127	151	93
交易價格(人民幣)	2,980,000	3,700,000	2,480,000	1,800,000
單價(人民幣/平方米)	18,061	29,134	16,424	19,355
日期	二零二三年 六月二十日	二零二三年 七月十四日	二零二三年 六月十七日	二零二三年 七月十三日
調整				
時間	與該物業類似	與該物業類似	與該物業類似	與該物業類似
地點	優於該物業	優於該物業	優於該物業	優於該物業
面積	優於該物業	優於該物業	優於該物業	優於該物業
樓層、佈局及狀況	與該物業類似	優於該物業	與該物業類似	與該物業類似
可資比較物業	8	9	10	11
物業地址	龍華區汝賢街 楠濱華庭	龍華區 國貿路16-2號	龍華區 金茂西路1號	龍華區 國貿路32號
層級	第一層	第一層	第二層	第二層
用途	商業	商業	商業	商業
概約建築面積(平方米)	125	310	1,247	2,067
交易價格(人民幣)	3,600,000	8,200,000	14,090,000	25,000,000
單價(人民幣/平方米)	28,888	26,428	11,295	12,095
日期	二零二三年 七月二十三日	二零二三年 六月十二日	二零二三年 七月二十七日	二零二三年 七月二十八日
調整				
時間	與該物業類似	與該物業類似	與該物業類似	與該物業類似
地點	優於該物業	優於該物業	優於該物業	優於該物業
面積	優於該物業	優於該物業	優於該物業	優於該物業
樓層、佈局及狀況	優於該物業	優於該物業	與該物業類似	與該物業類似

停車位

可資比較物業	1	2	3	4
物業地址	龍華區渡海路2號 恒大外灘6棟 停車位	龍華區海秀中路 94號沁園領秀 停車位	龍華區豪苑路 亞洲豪苑(北區) 停車位	美蘭區 國興藍水灣 第二期停車位
層級	地庫第一層	地庫第一層	第二層	地庫第一層
交易價格(人民幣)	150,000	150,000	250,000	120,000
日期	二零二三年 六月一日	二零二三年 七月二日	二零二三年 七月九日	二零二三年 七月二十七日

調整

時間	與該物業類似	與該物業類似	與該物業類似	與該物業類似
地點	與該物業類似	優於該物業	與該物業類似	次於該物業
樓層及狀況	與該物業類似	與該物業類似	優於該物業	與該物業類似

ix) 該物業於二零二三年三月三十一日的資本值與該物業於二零二三年七月三十一日的資本值的對賬詳情如下：

於二零二三年三月三十一日的資本值	:	人民幣262,500,000元
資本值變動	:	<u>人民幣300,000元</u>
於二零二三年七月三十一日的資本值	:	<u><u>人民幣262,800,000元</u></u>

物業估值報告

物業	概述及年期	估用詳情	於二零二三年 七月三十一日 但於二零二二年 十月二十日 狀況下的資本值
2 中國 海南省 海口市 龍華區 南海大道豪苑路1號 亞洲豪苑(南區)中央街 3座零售單位1至8號、2 座零售單位9至25號及 1座零售單位27至34號	<p>亞洲豪苑(南區) (「該發展項目」) 為建於不規則形狀地盤上之綜合住宅／商業發展項目，註冊地盤面積約為61,284.56平方米。其位於海口市龍華區內的南海大道、豪苑路及金濂路交界內。附近其他發展項目主要為住宅及商業綜合發展項目。</p> <p>該物業包括該發展項目中央街3幢3層高商業樓宇的33個零售單位，總建築面積約為8,057.43平方米，約於二零零六年落成。有關建築面積明細的詳情載於下文附註v)及vi)。</p> <p>該物業已獲授土地使用權，年期於二零六年五月十二日屆滿，作商業及住宅用途。</p>	<p>據 貴集團告知，於估值日期，該物業第2座零售單位21號(建築面積約2,416.89平方米)訂有租賃協議，自二零零七年十月三十一日起至二零二七年十月三十一日止為期20年，固定月租為人民幣19,167元。除固定租金外，零售單位第21號亦須於租賃年度按年度總收入超過人民幣2,300,000元的10%繳納營業額租金。</p> <p>該物業餘下部分正進行翻新。</p>	<p>人民幣105,400,000元</p> <p>(見下文附註i))</p>

附註：

- i) 據 貴集團告知，於二零二二年十月二十日，該物業第2座零售單位21號(建築面積約為2,416.89平方米)訂有租約，而該物業餘下部分為空置及有待裝修。於二零二二年十月二十日與買方簽訂意向書後，貴公司向買方授出該物業的進出權以進行裝修。然而，無法獲得裝修的詳情(包括裝修計劃、估計總裝修成本及買方截至估值日期就該物業產生的裝修開支)。

因此，吾等無法納入截至估值日期已完成裝修工程的價值。為載入本通函之估值報告及按 貴集團之指示，吾等已根據該物業裝修尚未開始及該物業狀況自二零二二年十月二十日起直至估值日期維持不變之特別假設進行估值。

考慮到缺乏裝修相關資料及 貴公司並無產生裝修開支，吾等認為有關假設屬適當、公平及合理。

- ii) 根據海南省市場監督管理局於二零一九年九月五日發出的《外商投資企業變更登記通知書》(瓊市監)外資變准字(2019)年第22號，該公司獲准將其名稱由海南富迪房地產開發有限公司變更為海南富迪商業管理有限公司。
- iii) 根據海口市人民政府發出日期為二零零零年五月十一日的國有土地使用權證海口市國用(籍)字第S0530號，該發展項目(地盤面積約為61,284.56平方米)的土地使用權已授予海南富迪，年期於二零六八年五月十二日屆滿，作商業及住宅用途。
- iv) 根據海口市國土資源局發出日期均為二零一一年十二月八日的兩份房屋國有土地使用權分割轉讓證明書，該物業中央街第1座零售單位33及34號(總地盤面積約為172.40平方米)的土地使用權按上文附註iii)所述分配自該發展項目地盤面積約61,284.56平方米的土地使用權。該等證書的詳情概述如下：

編號	土地用途	概約	
		分配地盤面積 (平方米)	零售單位編號
201112210	商業及住宅用途	79.76	33
201112211	商業及住宅用途	92.64	34
合計：		172.40	363.95

- v) 根據海口市住房和城鄉建設局發出的兩份房屋所有權證，該物業中央街第1座零售單位33及34號(總建築面積約為363.95平方米)的房屋所有權歸屬於海南富迪，作商業及住宅用途。該等證書的詳情概述如下：

證書編號	註冊日期	零售單位			概約建築面積 (平方米)
		座數	編號	層數	
海口市房權證海房字第HK353800號	二零一二年 八月十四日	1	34	3	195.57
海口市房權證海房字第HK353801號	二零一二年 八月十四日	1	33	3	168.38
合計：					363.95

- vi) 根據海口市國土資源局發出的三十一份不動產權證，該物業第3座零售單位1至8號、第2座零售單位9至25號及第1座零售單位27至32號(總建築面積約為7,693.48平方米)的房屋所有權歸屬於江裕置業(海南)有限公司(「江裕」)，而該物業總地盤面積約為3,644.47平方米(按比例自總地盤面積約為61,285.08平方米的該發展項目的土地使用權中分配)的土地使用權已授予江裕，年期於二零六八年五月十二日屆滿，作商業及住宅用途。該等證書的詳情概述如下：

證書編號	發出日期	座數	零售 單位編號	層數	概約分配 地盤面積 (平方米)	概約 建築面積 (平方米)
瓊(2018)海口市不動產權 第0085197號	二零一八年 七月二十五日	3	1	3	92.64	195.57
瓊(2018)海口市不動產權 第0085193號	二零一八年 七月二十五日	3	2	3	79.76	168.38
瓊(2018)海口市不動產權 第0085191號	二零一八年 七月二十五日	3	3	3	83.10	175.42
瓊(2018)海口市不動產權 第0085189號	二零一八年 七月二十五日	3	4	3	83.10	175.42
瓊(2018)海口市不動產權 第0085187號	二零一八年 七月二十五日	3	5	3	83.10	175.42
瓊(2018)海口市不動產權 第0085185號	二零一八年 七月二十五日	3	6	3	83.10	175.42
瓊(2018)海口市不動產權 第0085183號	二零一八年 七月二十五日	3	7	3	83.10	175.42
瓊(2018)海口市不動產權 第0085180號	二零一八年 七月二十五日	3	8	3	83.10	175.42
瓊(2018)海口市不動產權 第0085178號	二零一八年 七月二十五日	2	9	3	96.57	203.86
瓊(2018)海口市不動產權 第0085177號	二零一八年 七月二十五日	2	10	3	96.57	203.86
瓊(2018)海口市不動產權 第0085054號	二零一八年 七月二十五日	2	11	3	88.96	187.80
瓊(2018)海口市不動產權 第0085041號	二零一八年 七月二十五日	2	12	3	72.46	152.97
瓊(2018)海口市不動產權 第0085036號	二零一八年 七月二十五日	2	13	3	68.63	144.88

證書編號	發出日期	座數	零售 單位編號	層數	概約分配 地盤面積 (平方米)	概約 建築面積 (平方米)
瓊(2018)海口市不動產權 第0085026號	二零一八年 七月二十五日	2	14	3	68.63	144.88
瓊(2018)海口市不動產權 第0085022號	二零一八年 七月二十五日	2	15	3	68.63	144.88
瓊(2018)海口市不動產權 第0085015號	二零一八年 七月二十五日	2	16	3	68.63	144.88
瓊(2018)海口市不動產權 第0085005號	二零一八年 七月二十五日	2	17	3	68.63	144.88
瓊(2018)海口市不動產權 第0084996號	二零一八年 七月二十五日	2	18	3	68.63	144.88
瓊(2018)海口市不動產權 第0084988號	二零一八年 七月二十五日	2	19	3	70.19	148.17
瓊(2018)海口市不動產權 第0084976號	二零一八年 七月二十五日	2	20	3	70.19	148.17
瓊(2018)海口市不動產權 第0084963號	二零一八年 七月二十五日	2	21	3	1,144.90	2,416.89
瓊(2018)海口市不動產權 第0084932號	二零一八年 七月二十五日	2	22	3	21.80	46.02
瓊(2018)海口市不動產權 第0085616號	二零一八年 七月二十六日	2	23	3	147.24	310.82
瓊(2018)海口市不動產權 第0084951號	二零一八年 七月二十五日	2	24	3	122.65	258.92
瓊(2018)海口市不動產權 第0084944號	二零一八年 七月二十五日	2	25	3	131.56	277.73
瓊(2018)海口市不動產權 第0084889號	二零一八年 七月二十五日	1	27	3	83.10	175.42
瓊(2018)海口市不動產權 第0084892號	二零一八年 七月二十五日	1	28	3	83.10	175.42
瓊(2018)海口市不動產權 第0084894號	二零一八年 七月二十五日	1	29	3	83.10	175.42
瓊(2018)海口市不動產權 第0084897號	二零一八年 七月二十五日	1	30	3	83.10	175.42

證書編號	發出日期	座數	零售 單位編號	層數	概約分配 地盤面積 (平方米)	概約 建築面積 (平方米)
瓊(2018)海口市不動產權 第0084900號	二零一八年 七月二十五日	1	31	3	83.10	175.42
瓊(2018)海口市不動產權 第0084902號	二零一八年 七月二十五日	1	32	3	83.10	175.42
合計：					<u>3,644.47</u>	<u>7,693.48</u>

vii) 為供閣下參考，該物業的零售單位於估值日期的資本值如下：

零售單位	資本值
3座零售單位1至8號、2座零售單位9至25號及第1座零售單位27至32號	人民幣100,240,000元
1座零售單位33及34號	人民幣5,160,000元
合計：	<u>人民幣105,400,000元</u>

viii) 吾等已獲中國法律顧問提供有關該物業的法律意見，當中載有(其中包括)以下由中文翻譯的資料。如有任何歧義，概以中文版本為準：

- (a) 海南富迪及江裕是依法成立的企業法人，享有法人財產權，具體包括依法取得的不動產物權及其他資產；
- (b) 海南富迪及江裕依法享有不動產物權(包括佔用、使用、收取收益及處分的權利)，且該權利具有排他性和對抗效力；
- (c) 該物業並無抵押及查封；及
- (d) 海南富迪及江裕之法人財產權及物業的不動產物權受法律保護。

ix) 對該物業第2座零售單位21號進行估值時，吾等已採用投資法，方式為經考慮來自現有租約之當前通過租金收入及按照市場水平之潛力未來復歸收入按完全租賃基準將租金收入淨額資本化。在此估值方法中，租金收入總額分為現有租期內之當前通過租金收入(定期收入)及剩餘土地使用權年期內之潛在未來復歸租金收入(復歸收入)。定期價值涉及於現有租期內將當前通過租金收入資本化。使用權年期內被視作當前市場租金收入，按全部租出基準資本化，並於其後貼現至估值日的現值。其於其後被貼現回歸估值日期。

對該物業餘下部分進行估值時，吾等採用直接比較法。直接比較法透過將資產與可獲得價格資料的相同或類似資產進行比較而提供價值指標。已作出調整以反映標的物業與可資比較物業在各方面的差異，從而得出該物業餘下部分的已採納單價。

- x) 在吾等的估值中，吾等已就該物業採納平均市場單位價格約每平方米人民幣13,080元。

在吾等的估值中，吾等已參考附近的可資比較銷售，即龍華區或距離該物業20分鐘車程內的可資比較銷售。由於該物業僅包括零售單位，該等可資比較銷售為用途相同的物業，於估值日期起計兩個月*內交易，吾等已使用自估值日期起兩個月內進行的可資比較交易，該等交易被視為充分、適當及合理，以得出該物業於估值日期價值的可靠意見。市場可資比較物業約為每平方米人民幣8,940元至人民幣29,130元。經適當調整後，吾等所採納的單位價格與上述可資比較銷售參例一致。於達致吾等的估值意見時，吾等已對該等可資比較銷售作出適當調整，以反映包括但不限於樓層、佈局、時間、面積及位置等因素。

在吾等的估值中，該物業採用可資比較銷售，此乃基於甄選標準的詳盡分析。吾等認為該等可資比較物業位於毗鄰位置及用途相同，故具代表性及與該物業相若。詳情如下：

可資比較銷售

可資比較物業	1	2	3	4
物業地址	瓊山區 中山南路50號	龍華區 龍昆南路56號	龍華區 南沙路61號	龍華區 海墾路119號
層級	第一層至第三層	第一層至第三層	第一層至第三層	第一層
用途	商業	商業	商業	商業
概約建築面積(平方米)	4,700	620	485	165
交易價格(人民幣)	42,000,000	12,500,000	8,600,000	2,980,000
單價(人民幣/平方米)	8,936	20,161	17,732	18,061
日期	二零二三年 七月二十一日	二零二三年 七月二十四日	二零二三年 七月十三日	二零二三年 六月二十日
調整				
時間	與該物業類似	與該物業類似	與該物業類似	與該物業類似
地點	次於該物業	優於該物業	優於該物業	優於該物業
面積	次於該物業	次於該物業	與該物業類似	與該物業類似
樓層、佈局及狀況	次於該物業	優於該物業	優於該物業	與該物業類似

- * 一般而言，較為接近估值日期之可資比較項目可更為準確反映於估值日期之市況，而可資比較項目之時間框架視乎是否存在相關可資比較項目而定。一般而言，吾等在可能情況下均在估值中納入超過3個可資比較項目。在吾等的估值過程中，鑒於自估值日期起計兩個月內發生之交易足以得出價值的客觀及可靠意見，吾等視兩個月時間框架屬合理。

可資比較物業	5	6	7	8
物業地址	龍華區 金濂路21-22號	龍華區 正義路5-1號	龍華區 金濂路10號	龍華區 汝賢街楠濱華庭
層級	第一層	第一層	第一層	第一層
用途	商業	商業	商業	商業
概約建築面積(平方米)	127	151	93	125
交易價格(人民幣)	3,700,000	2,480,000	1,800,000	3,600,000
單價(人民幣/平方米)	29,134	16,424	19,355	28,888
日期	二零二三年 七月十四日	二零二三年 六月十七日	二零二三年 七月十三日	二零二三年 七月二十三日

調整				
時間	與該物業類似	與該物業類似	與該物業類似	與該物業類似
地點	優於該物業	優於該物業	優於該物業	優於該物業
面積	與該物業類似	與該物業類似	與該物業類似	與該物業類似
樓層、佈局及狀況	優於該物業	與該物業類似	與該物業類似	優於該物業

可資比較物業		9	10
物業地址		龍華區 國貿路16-2號	龍華區 金貿西路1號
層級		第一層	第二層
用途		商業	商業
概約建築面積(平方米)		310	1,247
交易價格(人民幣)		8,200,000	14,090,000
單價(人民幣/平方米)		26,428	11,295
日期		二零二三年 六月十二日	二零二三年 七月二十七日

調整			
時間		與該物業類似	與該物業類似
地點		優於該物業	優於該物業
面積		與該物業類似	次於該物業
樓層、佈局及狀況		優於該物業	與該物業類似

xi) 該物業於二零二三年三月三十一日的資本值與該物業於二零二三年七月三十一日的資本值的對賬詳情如下：

於二零二三年三月三十一日的資本值	:	人民幣104,860,000元
資本值變動	:	<u>人民幣540,000元</u>
於二零二三年七月三十一日的資本值	:	<u><u>人民幣105,400,000元</u></u>

1. 責任聲明

本通函之資料乃遵照上市規則而刊載，以提供有關本公司之資料。董事對本通函共同及個別承擔全部責任。董事作出一切合理查詢後確認就其所知及所信，本通函所載資料在所有重大方面均屬準確及完整，並無誤導或欺詐成份，亦無遺漏其他事宜，導致本通函之任何陳述或本通函產生誤導。

2. 股本

本公司於最後實際可行日期之法定及已發行股本如下：

法定	港元
5,000,000,000	500,000,000
已發行及將予發行、繳足或入賬列為繳足	
1,466,820,600 股於最後實際可行日期之已發行股份	146,682,060

於最後實際可行日期，本公司並無其他可轉換或交換為股份之證券。

3. 權益披露

(a) 本公司董事及主要行政人員以及相聯法團的權益

於最後實際可行日期，董事及本公司主要行政人員及彼等各自之聯繫人於本公司及其相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)之股份、相關股份及債券中擁有：(a)須根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部通知本公司及聯交所之權益及淡倉(包括其根據證券及期貨條例之有關條文被當作或視作擁有之權益及淡倉)；或(b)須根據證券及

期貨條例第352條列入當中所述登記冊之權益及淡倉；或(c)須根據上市規則附錄10所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)知會本公司及聯交所之權益及淡倉如下：

(i) 於股份及相關股份的權益

董事姓名	所持股份數目、身份及權益性質		總計	佔本公司已發行股本百分比
	直接實益擁有	透過受控法團		
謝文盛先生(「謝先生」) (附註1)	129,002,400 (L)	524,902,500 (L)	653,904,900	44.58%
王京寧先生	39,644,100 (L)	—	39,644,100	2.70%
謝維業先生	3,600,000 (L)	—	3,600,000	0.25%
何鍾泰博士	727,500 (L)	—	727,500	0.05%
蕭文波工程師	1,580,000 (L)	—	1,580,000	0.11%

附註：

(L) 指好倉。

1. 在英屬處女群島註冊成立之公司並由謝先生全資擁有之Sparta Assets Limited(「Sparta Assets」)，實益擁有本公司524,902,500股股份的權益。因此，根據證券及期貨條例，謝先生被視為於Sparta Assets持有的本公司524,902,500股股份中擁有權益。

(ii) 於Sparta Assets普通股的好倉

董事姓名	所持股份數目、身份及權益性質		總計	佔Sparta Assets已發行股本百分比
	直接實益擁有	透過受控法團		
謝先生*	1,000	—	1,000	100.00%

* Sparta Assets實益擁有本公司524,902,500股股份的權益。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，董事及本公司主要行政人員概無在本公司或任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)之股份、相關股份或債券中擁有(a)須根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部規定知會本公司及聯交所之權益或淡倉(包括其根據證券及期貨條例有關條文被當作或視作擁有之權益及淡倉)；或(b)須根據證券及期貨條例第352條規定列入該條所提及之登記冊之權益或淡倉；或(c)須根據標準守則知會本公司及聯交所之權益或淡倉。

(b) 主要股東及其他人士於股份及相關股份的權益及淡倉

於最後實際可行日期，就董事及本公司主要行政人員所知，以下人士（董事或本公司主要行政人員除外）各自於股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部之條文須向本公司披露之權益或淡倉，或直接或間接擁有附帶權利可於任何情況下於本公司任何成員公司之股東大會上投票之任何類別股本面值10%或以上並記錄於根據證券及期貨條例第336條須存置的登記冊之權益：

好倉：

名稱	身份及權益性質	所持普通 股／相關普通 股數目	佔本公司已發 行股本百分比
Sparta Assets (附註1)	實益擁有人	524,902,500	35.79%
Granda Overseas Holding Co., Ltd (「Granda」) (附註2)	實益擁有人	260,548,110	17.76%
陳火法先生	受控法團之權益	260,548,110	17.76%

附註：

- 1 Sparta Assets實益擁有本公司524,902,500股股份的權益。
- 2 在英屬處女群島註冊成立並由陳火法先生全資擁有之Granda實益擁有本公司260,548,110股股份的權益。因此，根據證券及期貨條例，陳火法先生被視為於Granda持有的本公司260,548,110股股份中擁有權益。

除上文披露者外，於最後實際可行日期，概無其他人士（董事或本公司或本集團成員公司主要行政人員除外）於股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部之條文須向本公司披露之權益或淡倉，或直接或間接擁有附帶權利可於任何情況下於本集團任何其他成員公司之股東大會上投票之任何類別股本面值10%或以上之權益。

於最後實際可行日期，除上述資料外，概無其他董事或彼等任何一方之任何一致行動人士於任何股份或任何可換股證券、認股權證、購股權或股份之衍生工具擁有任何權益。

4. 董事之服務合約

於最後實際可行日期，概無董事與本公司或本集團任何成員公司有任何現有或擬定服務合約(不包括於一年內屆滿或僱主可於一年內在毋須支付賠償(法定賠償除外)之情況下予以終止之合約)。

5. 董事於本集團之資產、合約或安排之重大權益

概無董事於與本集團任何成員公司訂立且於最後實際可行日期存續之任何合約或安排(對本集團業務而言屬重大)中擁有重大權益。

除本公司二零二三年年報第48頁「持續關連交易—租賃香港辦事處」一段所披露者外，自二零二三年三月三十一日(即本集團最近期刊發之經審核財務報表之編製日期)以來，概無董事於本集團任何成員公司已收購或出售或向其租賃，或本集團任何成員公司建議收購或出售或向其租賃之任何資產中擁有任何直接或間接權益。

6. 董事及緊密聯繫人之競爭權益

於最後實際可行日期，根據上市規則，概無董事及彼等各自之緊密聯繫人於任何與本集團業務直接或間接構成或可能構成競爭之業務(本集團業務除外)中擁有任何權益(或倘彼等各自為控股股東須根據上市規則第8.10條作出披露)，或與本集團有或可能有任何其他利益衝突。

7. 訴訟

於最後實際可行日期，就董事所知，本集團任何成員公司概無任何尚未了結或對其構成威脅之重要訴訟或申索。

8. 專家資格及同意書以及專家之權益

以下為已提供本通函所載意見或建議的專家的資格：

名稱	資格
天職香港會計師事務所有限公司	執業會計師
滙鋒評估有限公司	獨立估值師

於最後實際可行日期，上述各專家：

- (a) 概無實益擁有本集團任何成員公司股份之權益，且概無權利認購或提名其他人士認購本集團任何成員公司之股份（無論法律上是否可強制執行）；及
- (b) 概無於本集團任何成員公司自二零二三年三月三十一日（即本公司最近期刊發之經審核綜合財務報表之編製日期）以來已收購或出售或向其租賃，或本集團任何成員公司建議收購或出售或向其租賃之任何資產中擁有任何直接或間接權益。

於本通函日期，上述各專家已就本通函之刊發發出書面同意書，同意以本通函刊發之形式及涵義刊載其報告並引述其名稱，且迄今並無撤回同意書。

9. 重大合約

下列合約（並非於一般業務過程中訂立的合約）由本集團成員公司於緊接最後實際可行日期前兩年內訂立，且對或可能對本集團而言屬重大：

- (a) 由(i)本公司；(ii)樹熊證券有限公司；及(iii)黃河證券有限公司於二零二一年十一月一日訂立之包銷協議，有關以每股供股股份0.10港元（須於申請時悉數支付）按於記錄日期每持有兩(2)股股份獲發一(1)股供股股份之比例進行供股，最多達本公司281,421,900股供股股份；
- (b) 本公司與Astrum Capital Management Limited於二零二二年五月二十五日訂立之配售協議，有關本公司配售本金總額20,000,000港元之兩年期票息10%非上市及無抵押債券；
- (c) Latest Ventures Limited與本公司於二零二二年八月十一日訂立之認購協議，有關Latest Ventures Limited認購本金總額20,000,000港元之票息7%無抵押債券；

- (d) 有關建議出售事項之意向書，總代價為人民幣385,000,000元，須分期支付；及
- (e) 股權轉讓協議。

10. 其他事項

- (a) 本公司的公司秘書為林榮偉先生(香港會計師公會執業會計師)。
- (b) 本公司於香港的總部及主要營業地點位於香港九龍觀塘鴻圖道五十七號南洋廣場十一樓。本公司的註冊辦事處位於Victoria Place, 5th Floor, 31 Victoria Street, Hamilton HM10, Bermuda。
- (c) 本公司於百慕達的主要股份過戶及登記處為Ocorian Management (Bermuda) Limited，地址為Victoria Place, 5th Floor, 31 Victoria Street, Hamilton HM10, Bermuda。本公司於香港的股份過戶及登記分處為卓佳登捷時有限公司，地址為香港夏慤道十六號遠東金融中心十七樓。
- (d) 本通函之中英文版本如有歧義，概以英文本為準。

11. 展示文件

下列文件由本通函日期起計14日期間可於聯交所網站(www.hkex.com.hk)及本公司網站(www.deson.com)查閱：

- (a) 本附錄「9. 重大合約」一段所述的重大合約；
- (b) 本公司截至二零二三年三月三十一日止三個財政年度各年之年報；
- (c) 餘下集團未經審核備考財務資料之報告，其全文載於本通函附錄三；
- (d) 滙鋒評估有限公司之估值報告，其全文載於本通函附錄四；
- (e) 本附錄「8. 專家資格及同意書以及專家之權益」一段所述的同意書；及
- (f) 本通函。

股東特別大會通告



股東特別大會通告

茲提述迪臣發展國際集團有限公司*（「本公司」）謹訂於二零二三年九月二十一日（星期四）上午十一時三十分假座香港九龍觀塘鴻圖道五十七號南洋廣場十一樓舉行股東特別大會（「股東特別大會」），藉以考慮並酌情通過下列決議案（不論有否作出修訂）為本公司普通決議案：

普通決議案

1. 「動議：

- (a) 批准及追認江裕有限公司及富海地產投資有限公司（「該等賣方」）根據該等賣方、海口市龍華區城市投資控股有限公司（「買方」）及江裕置業（海南）有限公司及海南富迪商業管理有限公司（「該等目標公司」）於二零二三年八月七日訂立之股權轉讓協議（「股權轉讓協議」），其註有「A」字樣之副本已提呈大會，並由大會主席簡簽以資識別）按總代價人民幣385,000,000元（相等於約423,500,000港元）出售該等目標公司之全部股權予買方，以及股權轉讓協議項下擬進行之所有交易（「建議出售事項」）；及
- (b) 授權本公司董事可在其全權酌情認為屬必要、合適或權宜之情況下，作出股份轉讓協議項下擬進行或與股份轉讓協議有關之事宜附帶、附屬或有關之一切行動及／或事宜及／或簽訂一切有關文件，以使股份轉讓協議項下的交易

* 僅供識別

股東特別大會通告

生效及進行據此及其項下擬進行之所有交易，並在本公司董事認為符合本公司利益的情況下同意作出有關更改、修訂或豁免。」

承董事會命
迪臣發展國際集團有限公司*
董事總經理兼主席
謝文盛

香港，二零二三年八月三十一日

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
九龍
觀塘鴻圖道五十七號
南洋廣場
十一樓

附註：

1. 凡有權出席股東特別大會並投票之任何本公司股東可委派其他人士(必須為個人)為其受委代表代其出席股東特別大會及投票，而獲委任之受委代表與股東具有相同權利以在股東特別大會上發言。受委代表無須為本公司股東。持有兩股或以上股份之股東可委任多於一名受委代表代其出席股東特別大會及投票。
2. 隨函附奉股東特別大會適用之代表委任表格。代表委任表格連同簽署人之授權書或其他授權文件(如有)或經由公證人簽署證明之該等授權書或授權文件副本，須盡快且無論如何於二零二三年九月十九日(星期二)上午十一時三十分或之前(即不遲於股東特別大會或其任何續會指定舉行時間48小時前)送抵本公司香港股份過戶及登記分處卓佳登捷時有限公司，地址為香港夏慤道十六號遠東金融中心十七樓，方為有效。
3. 本公司股東填妥及交回代表委任表格後，屆時仍可依願親身出席股東特別大會或其任何續會及投票，惟在此情況下，委任受委代表之文書將視為撤回論。
4. 如屬本公司任何股份之聯名登記持有人，任何一位聯名持有人均可親身或委派代表就有關股份投票，猶如彼為唯一有權投票者；惟如超過一位聯名持有人親身或委派代表出席股東特別大會，排名首位者有權在會中投票。就此而言，排名首位者乃按本公司股東名冊上就有關聯名股份排名首位之聯名登記持有人釐定。
5. 根據組織章程細則第69條，以上提呈股東特別大會表決之決議案須按照香港聯合交易所有限公司證券上市規則之規定以投票方式表決。
6. 若股東特別大會日期上午七時正後任何時間懸掛8號或以上颱風訊號或「黑色」暴雨警告訊號生效，股東特別大會將會延遲舉行。本公司將於本公司網站(www.deson.com)及聯交所網站(www.hkexnews.hk)刊發公告，通知本公司股東改期後之股東特別大會日期、時間及地點。

* 僅供識別

股東特別大會通告

7. 本公司將於二零二三年九月十八日(星期一)至二零二三年九月二十一日(星期四)(包括首尾兩天)暫停辦理股份過戶登記手續。本公司於此期間將不會進行任何股份過戶登記。為出席股東特別大會並於會上投票，所有股份過戶文件連同相關股票必須在不遲於二零二三年九月十五日(星期五)下午四時三十分送達本公司之香港股份過戶及登記分處卓佳登捷時有限公司，地址為香港夏慤道十六號遠東金融中心十七樓。