

閣下如對本通函任何方面或應採取之行動有任何疑問，應諮詢閣下之持牌證券交易商、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所有名下之合景泰富集團控股有限公司股份，應立即將本通函送交買主或承讓人，或送交經手買賣或轉讓之銀行、持牌證券交易商或其他代理，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，概不對因本通函之全部或任何部分內容而產生或因依賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。



KWG GROUP HOLDINGS LIMITED

合 景 泰 富 集 團 控 股 有 限 公 司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：1813)

主要交易 —

(1) 出售杭州致延之50%股權；

及

(2) 出售蘇州景譽之50%股權及蘇州卓譽之51%股權

該等出售事項及該等協議已根據上市規則第14.44條獲得孔健岷先生、孔健濤先生、孔健楠先生(即屬收購守則所界定彼此之間一致行動人士之一組有密切聯繫的股東)之書面股東批准方式批准，以代替舉行本公司股東大會。本通函寄發予股東僅供參考之用。

董事會函件載於本通函第6頁至第21頁。

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件	6
附錄一 — 本集團之財務資料	23
附錄二 — 一般資料	30
附錄三 — 估值報告	37

釋 義

在本通函內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「該等協議」	指	杭州協議及蘇州協議之統稱
「聯繫人」	指	具有上市規則所賦予之相同涵義
「董事會」	指	董事會
「本公司」	指	合景泰富集團控股有限公司(股份代號：1813)，在開曼群島註冊成立之有限公司，其股份於聯交所主板上市
「完成日期」	指	杭州完成日期及蘇州完成日期
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予之相同涵義
「控股股東」	指	具有上市規則所賦予之相同涵義
「董事」	指	本公司董事
「該等出售事項」	指	杭州出售事項及蘇州出售事項之統稱
「建築面積」	指	建築面積
「綠城房地產」或 「蘇州買方」	指	綠城房地產集團有限公司，一家根據中國法律成立之有限公司，為聯交所上市公司綠城中國控股有限公司(股份代號：03900)之全資附屬公司
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「廣州合景」	指	廣州合景控股集團有限公司，為本公司之全資附屬公司
「杭州協議」	指	杭州賣方、杭州買方、杭州目標公司、杭州綠城、綠城房地產及廣州合景就杭州出售事項所訂立日期為2023年8月15日之股權轉讓協議
「杭州完成日期」	指	2023年8月18日，即所有杭州條件達成(或獲豁免，如適用)之日期

釋 義

「杭州條件」	指	杭州出售事項之先決條件
「杭州代價」	指	杭州銷售股權之代價人民幣1,176,610,580元
「杭州出售事項」	指	杭州賣方根據杭州協議向杭州買方出售杭州銷售股權
「杭州綠城」	指	杭州綠城致延城市發展有限公司，一家於中國成立之有限公司，由杭州目標公司全資擁有
「杭州貸款」	指	廣州合景結欠杭州綠城之貸款，總額為人民幣1,212,610,580元(包括本金及應計利息)
「杭州質押」	指	廣州合景質押杭州銷售股權，作為杭州賣方及廣州合景所結欠若干貸款之抵押
「杭州項目」	指	杭州春來曉園項目，位於中國杭州市
「杭州買方」	指	杭州浙慶投資有限公司，一家於中國成立之有限公司，為綠城中國控股有限公司之非全資附屬公司
「杭州銷售股權」	指	杭州目標公司之50%股權
「杭州目標公司」或 「杭州致延」	指	杭州致延投資有限公司，一家於中國成立之有限公司，於杭州協議日期由杭州賣方及杭州買方分別擁有50%及50%權益
「杭州賣方」	指	杭州高信商務服務有限公司，一家於中國成立之有限公司，為本公司之間接全資附屬公司

釋 義

「獨立第三方」	指	並非本公司關連人士且獨立於本公司及本公司或其任何附屬公司之董事、最高行政人員、控股股東及主要股東或彼等各自之聯繫人且與彼等概無關連之獨立第三方
「最後實際可行日期」	指	2025年4月24日，即本通函付印前為確定當中所載若干資料之最後實際可行日期
「上市規則」	指	香港聯合交易所有限公司證券上市規則
「明月濱河項目」	指	明月濱河項目，一個位於編號為蘇地第2020-WG-19號之地塊之住宅物業項目
「標準守則」	指	上市規則附錄十所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則
「朗月濱河雅苑項目」	指	朗月濱河雅苑項目，一個位於編號為蘇地第2020-WG-52號之地塊之住宅物業項目
「中國」	指	中華人民共和國
「該等項目」	指	杭州項目、明月濱河項目及朗月濱河雅苑項目之統稱
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例
「上海馳晟」	指	上海馳晟置業有限公司，一家根據中國法律成立之有限公司
「股份」	指	本公司股本中每股名義價值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

釋 義

「蘇州協議」	指	蘇州賣方、蘇州買方、蘇州目標公司、廣州合景及杭州綠城就蘇州出售事項所訂立日期為2023年8月15日之股權轉讓協議
「蘇州完成日期」	指	2023年8月24日，即所有蘇州條件達成(或獲豁免，如適用)之日期
「蘇州條件」	指	蘇州出售事項之先決條件
「蘇州代價」	指	蘇州代價一及蘇州代價二之統稱
「蘇州代價一」	指	蘇州銷售股權一之代價人民幣517,351,696.11元
「蘇州代價二」	指	蘇州銷售股權二之代價人民幣378,000,000.38元
「蘇州出售事項」	指	蘇州賣方一及蘇州賣方二分別根據蘇州協議向蘇州買方出售蘇州銷售股權一及蘇州銷售股權二
「蘇州貸款一」	指	蘇州賣方一及其聯繫人結欠蘇州目標公司一之貸款，總額為人民幣271,309,291.11元(包括本金及應計利息)
「蘇州貸款二」	指	蘇州賣方二及其聯繫人結欠蘇州目標公司二之貸款，總額為人民幣431,922,405.38元(包括本金及應計利息)
「蘇州質押」	指	蘇州賣方一及蘇州賣方二分別質押蘇州銷售股權一及蘇州銷售股權二，作為蘇州抵押貸款之抵押
「蘇州銷售股權一」	指	蘇州目標公司一之50%股權
「蘇州銷售股權二」	指	蘇州目標公司二之51%股權
「蘇州抵押貸款」	指	廣州合景及杭州賣方結欠之貸款，金額約為人民幣109百萬元(包括於蘇州協議日期之本金、應計利息及違約利息，其最終金額將於蘇州完成日期確認)，以蘇州質押作抵押
「蘇州目標公司」	指	蘇州目標公司一及蘇州目標公司二之統稱

「蘇州目標公司一」或 「蘇州景譽」	指	蘇州市景譽房地產開發有限公司，一家於中國成立之有限公司，於蘇州協議日期由蘇州賣方一擁有50%權益
「蘇州目標公司二」或 「蘇州卓譽」	指	蘇州市卓譽房地產開發有限公司，一家於中國成立之有限公司，於蘇州協議日期由蘇州賣方二擁有51%權益
「蘇州賣方一」	指	蘇州市金和房地產開發有限公司，一家於中國成立之有限公司，為本公司之間接全資附屬公司
「蘇州賣方二」	指	蘇州市上譽房地產開發有限公司，一家於中國成立之有限公司，為本公司之間接全資附屬公司
「蘇州賣方」	指	蘇州賣方一及蘇州賣方二之統稱
「蘇州澤晟」	指	蘇州澤晟房地產開發有限公司，一家根據中國法律成立之有限公司
「收購守則」	指	證券及期貨事務監察委員會頒佈之公司收購、合併及股份回購守則(經不時修訂、補充或以其他方式修改)



合景泰富集團
KWG GROUP HOLDINGS

KWG GROUP HOLDINGS LIMITED

合景泰富集團控股有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：1813)

執行董事：

孔健岷先生(主席)

孔健濤先生

孔健楠先生

蔡風佳先生

獨立非執行董事：

譚振輝先生

羅耀榮先生

黃敏明女士

註冊辦事處：

Cricket Square

Hutchins Drive

P.O. Box 2681

Grand Cayman KY1-1111

Cayman Islands

中國主要營業地點：

中國廣州市

珠江新城華夏路8號

合景國際金融廣場38樓

香港主要營業地點：

香港灣仔

告士打道39號

夏慤大廈

13樓1301室

敬啟者：

主要交易 —

(1)出售杭州致延之50%股權；

及

(2)出售蘇州景譽之50%股權及蘇州卓譽之51%股權

緒言

茲提述本公司日期為2023年8月15日有關(其中包括)杭州出售事項及蘇州出售事項之公告。

於2023年8月15日，杭州賣方、杭州買方、杭州目標公司、杭州綠城、綠城房地產及廣州合景訂立杭州協議，據此，杭州賣方有條件同意出售而杭州買方有條件同意收購杭州銷售股權，涉及杭州代價人民幣1,176,610,580元。

於2023年8月15日，蘇州賣方一、蘇州賣方二、蘇州買方、蘇州目標公司一、蘇州目標公司二、廣州合景及杭州綠城訂立蘇州協議，據此，(i)蘇州賣方一有條件同意出售而蘇州買方有條件同意收購蘇州銷售股權一，涉及蘇州代價一人民幣517,351,696.11元；及(ii)蘇州賣方二有條件同意出售而蘇州買方有條件同意收購蘇州銷售股權二，涉及蘇州代價二人民幣378,000,000.38元。

本通函旨在向閣下提供(其中包括)(i)杭州協議及杭州出售事項之詳情；(ii)蘇州協議及蘇州出售事項之詳情；(iii)本集團之財務資料；(iv)有關該等項目之估值報告；及(v)上市規則規定之其他資料。

(1) 杭州出售事項

杭州協議之主要條款概述如下：

- 日期：2023年8月15日
- 訂約方：
- (a) 杭州賣方；
 - (b) 杭州買方；
 - (c) 杭州目標公司；
 - (d) 杭州綠城；
 - (e) 綠城房地產；及
 - (f) 廣州合景

根據上市規則第14A.09條，綠城房地產為本公司旗下一家非重大附屬公司之主要股東。因此，根據上市規則，綠城房地產並非本公司之關連人士。據董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，於最後實際可行日期，杭州買方及其最終實益擁有人均為獨立第三方。

標的事項

根據杭州協議之條款及杭州條件，杭州賣方有條件同意出售而杭州買方有條件同意收購杭州銷售股權，涉及杭州代價人民幣1,176,610,580元。

杭州代價

杭州代價乃由杭州賣方與杭州買方經考慮包括杭州目標公司及杭州綠城於2023年6月30日之資產淨值、信貸及債務總額以及所達致之物業銷售率等因素後公平磋商釐定。

償付杭州貸款

於2023年6月30日，廣州合景結欠杭州綠城之杭州貸款未償還金額為人民幣1,212,610,580元，須按以下方式償付：

- (i) 於下文杭州條件(a)達成後3個工作日內，廣州合景及杭州賣方須向杭州綠城之指定銀行賬戶償還杭州貸款部分金額人民幣36,000,000元（「**首期償付**」）；及
- (ii) 於杭州完成日期，杭州貸款結餘（即相等於杭州代價之金額）須抵銷杭州買方應付杭州賣方之杭州代價（「**終期償付**」）。

杭州出售事項之先決條件

杭州出售事項須待以下杭州條件達成（或獲杭州買方豁免（如有），惟杭州條件(a)不得獲豁免除外）後，方告完成：

- (a) 杭州協議已予簽立，且綠城中國控股有限公司及本公司已根據適用法律、規則及規例（包括但不限於上市規則及國有資產監督管理部門之相關規則（如適用））取得所有必要同意及批准（包括但不限於取得彼等各自股東之批准（如必要））；
- (b) 杭州賣方已取得所有必要內部批准；
- (c) 杭州買方已取得所有必要內部批准；

- (d) 廣州合景及杭州賣方已根據杭州協議之條款完成首期償付；
- (e) 杭州目標公司已取得所有必要內部批准；
- (f) 杭州賣方根據杭州協議作出之所有聲明及保證於杭州完成日期仍屬真實及準確，且並無誤導成分；及
- (g) 杭州目標公司及杭州綠城於杭州完成日期概無發生重大不利事件。

於最後實際可行日期，所有條件均已達成且概無條件獲豁免。因此，杭州出售事項已於2023年8月完成。

杭州轉讓

杭州質押須於終期償付起計3個工作日內獲解除。於杭州質押獲解除起計3個工作日內，有關辦理轉讓杭州銷售股權之登記手續須告完成（「**杭州轉讓**」）。

杭州出售事項之財務影響

本公司自杭州出售事項錄得收益約人民幣1.6百萬元。有關收益乃按杭州代價與杭州銷售股權應佔杭州目標公司於2023年6月30日之資產淨值兩者間之差額計算。

有關杭州目標公司之資料

杭州目標公司為一家由杭州買方及杭州賣方根據日期為2019年6月28日之協議於中國成立之有限公司，旨在透過杭州綠城管理杭州項目。於杭州協議日期，杭州綠城由杭州目標公司全資擁有，而杭州目標公司則由杭州賣方及杭州買方分別擁有50%及50%權益。

董事會函件

下文載列杭州目標公司截至2021年及2022年12月31日止兩個年度之未經審核合併財務資料概要：

	截至12月31日止年度	
	2021年	2022年
	人民幣千元	人民幣千元
稅前利潤／(虧損)	(103,171)	213,039
稅後利潤／(虧損)	(77,379)	89,743

杭州目標公司於2023年6月30日之未經審核合併資產淨值約為人民幣23.5億元。

杭州目標公司之財務報表並無併入本公司之財務報表。於杭州出售事項完成後，本集團將不再於杭州目標公司擁有任何權益。

進行杭州出售事項之原因及裨益

於最後實際可行日期，杭州綠城已完成杭州項目之開發。於有關完成前及於任何有關物業交付予物業買家前，杭州目標公司已收取杭州項目物業買家之預付款項，有關款項隨後以杭州貸款之形式轉交杭州賣方，利益歸杭州賣方所有。董事會認為，現時為退出杭州項目並妥善處理相關債務事宜之適當時機。此舉將可讓本集團減少其整體未償還債務餘額，並將資源集中於其他物業項目。

由於杭州代價之全部金額將用作抵銷杭州貸款，故本集團將無應收現金。

鑒於上文所述，董事會認為，杭州協議之條款及條件乃按正常商業條款訂立，屬公平合理，並符合本公司及股東之整體利益。

(2) 蘇州出售事項

蘇州協議之主要條款概述如下：

- 日期：2023年8月15日
- 訂約方：
- (a) 蘇州賣方一；
 - (b) 蘇州賣方二；
 - (c) 蘇州買方；
 - (d) 蘇州目標公司一；
 - (e) 蘇州目標公司二；
 - (f) 廣州合景；及
 - (g) 杭州綠城

蘇州買方為上市規則第14A.09條項下本公司之非重大附屬公司之主要股東。因此，蘇州買方並非上市規則項下本公司之關連人士。據董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，於最後實際可行日期，蘇州買方及其最終實益擁有人均為獨立第三方。

標的事項

根據蘇州協議之條款及條件，(i)蘇州賣方一有條件同意出售而蘇州買方有條件同意收購蘇州銷售股權一，涉及蘇州代價一人民幣517,351,696.11元；及(ii)蘇州賣方二有條件同意出售而蘇州買方有條件同意收購蘇州銷售股權二，涉及蘇州代價二人民幣378,000,000.38元。

蘇州代價

蘇州代價乃由蘇州賣方與蘇州買方經考慮包括蘇州目標公司於2023年6月30日之資產淨值、信貸及債務總額以及所達致之物業銷售及去化率等因素後公平磋商釐定。

董事會函件

於2023年6月30日，蘇州賣方一結欠蘇州目標公司一之蘇州貸款一未償還金額為人民幣271,309,291.11元，及蘇州賣方二結欠蘇州目標公司二之蘇州貸款二未償還金額為人民幣431,922,405.38元。鑒於蘇州貸款一及蘇州貸款二尚未償還，訂約方已協定按以下方式以蘇州貸款一及蘇州貸款二償付蘇州代價：

- (i) 蘇州代價一將抵銷蘇州貸款一之全部金額人民幣271,309,291.11元及蘇州貸款二之部分金額人民幣53,922,405元。於有關抵銷後，蘇州代價一之結餘將為人民幣192,120,000元（「**蘇州代價一之結餘**」）；及
- (ii) 蘇州代價二將悉數抵銷蘇州貸款二之餘下未償還金額人民幣378,000,000.38元。

此外，蘇州賣方（即廣州合景之全資附屬公司）亦已同意動用部分蘇州代價償付廣州合景結欠杭州綠城之貸款人民幣36,000,000元（「**綠城貸款**」），詳情如下。

因此，蘇州代價一之結餘須按以下方式償付：

- (i) **首期付款**：於蘇州完成日期，
 - (a) 蘇州抵押貸款之全部金額須抵銷蘇州代價一之結餘；
 - (b) 蘇州賣方一須指示蘇州買方從蘇州代價一之結餘撥付人民幣36,000,000元至杭州綠城之指定銀行賬戶，以悉數償付綠城貸款；及
 - (c) 蘇州買方須向蘇州賣方一之指定銀行賬戶支付人民幣8,000,000元。
- (ii) **第二期付款**：於蘇州轉讓（定義見下文）完成後3個工作日內，蘇州買方須支付蘇州代價一之結餘經扣除上文(i)所述首期付款及下文(iii)所述按金後之餘額。

- (iii) **按金**：於蘇州代價一之結餘中，人民幣28,597,125.89元將被視為擔保蘇州賣方及其聯繫人履行該等義務(定義見下文)之按金。其中，人民幣21,314,959元(「**按金一**」)將被視為擔保履行義務一之按金，人民幣5,000,000元(「**按金二**」)將被視為擔保履行義務二之按金，而人民幣2,282,166.89元(「**按金三**」)將被視為擔保履行義務三之按金(義務一、義務二及義務三各自之定義見下文)。

蘇州轉讓

蘇州質押須於首期付款償付起計5個工作日內獲解除。於蘇州質押獲解除起計5個工作日內，有關辦理轉讓蘇州銷售股權一及蘇州銷售股權二之登記手續須告完成(「**蘇州轉讓**」)。

訂約方之義務

於蘇州轉讓後，蘇州買方、蘇州賣方、廣州合景及彼等各自之聯繫人須配合及協助蘇州目標公司完成以下各項：

- (i) 於訂立蘇州協議前，蘇州賣方已質押賬面值為人民幣21,314,959元之朗月濱河雅苑項目及明月濱河項目之6項商業物業(「**該等物業**」，及各為一項「**物業**」)，作為蘇州賣方或其聯繫人之若干貸款之抵押。於簽署蘇州協議後6個月內，蘇州賣方須促使解除上述蘇州質押，並協助蘇州目標公司磋商按不低於蘇州協議所協定者之價格以該等物業抵銷蘇州目標公司結欠之未償還建築債務(「**義務一**」)；
- (ii) 蘇州賣方須於2024年12月31日前協助蘇州目標公司與朗月濱河雅苑項目及明月濱河項目之總承包商磋商及訂立償付協議，以償付因施工延誤及疫情而造成之損害賠償(「**義務二**」)；
- (iii) 蘇州賣方須協助蘇州目標公司與朗月濱河雅苑項目及明月濱河項目之總承包商及分包商償付所有建築成本。倘朗月濱河雅苑項目及明月濱河項目之總建築成本低於人民幣12.56億元，蘇州目標公司須於有關成本償付完成後5個工作日內向蘇州賣方支付有關差額之50%；

- (iv) 廣州合景須協調其聯營公司廣州市君恒建材有限公司(「君恒」)，以於簽署蘇州協議後30日內償付君恒結欠之所有應付貿易賬款總額人民幣2,282,166.89元(「義務三」，連同義務一及義務二統稱「該等義務」)；及
- (v) 就廣州合景以中國工商銀行股份有限公司(蘇州工業園區支行)為受益人就蘇州目標公司一提供之擔保以及廣州合景以中國銀行股份有限公司(蘇州吳中支行)及中國農業銀行股份有限公司(蘇州姑蘇支行)為受益人就蘇州目標公司二提供之擔保而言，蘇州買方及蘇州目標公司須於蘇州轉讓日期起計45日內促使解除該等擔保，倘未能解除，則蘇州買方須就每個違約日按蘇州代價一之結餘之0.03%向蘇州賣方支付違約金。

退還按金

按金須按以下方式退還：

- (i) 於履行義務一後3個工作日內，蘇州買方須按照蘇州協議之條款向蘇州賣方一退還按金一。蘇州買方有權就蘇州賣方未能按上文所訂明解除蘇州質押及／或磋商抵銷安排之各項物業自按金一扣除金額作為違約付款；
- (ii) 於履行義務二後5個工作日內，蘇州買方須按照蘇州協議之條款向蘇州賣方一退還按金二。待蘇州賣方根據償付協議與總承包商達成最終損害賠償金額後，蘇州買方有權根據蘇州協議之條款自按金二扣除或保留全部金額作為違約付款；及
- (iii) 於履行義務三後3個工作日內，蘇州買方須按照蘇州協議之條款向蘇州賣方一退還按金三。蘇州買方有權自按金三扣除君恒未能償付之應付貿易賬款金額作為違約付款。

蘇州出售事項之先決條件

蘇州出售事項須待以下蘇州條件達成(或獲蘇州買方豁免(如有)，惟蘇州條件(a)不得獲豁免除外)後，方告完成：

- (a) 簽立蘇州協議，且綠城中國控股有限公司及本公司已根據適用法律、規則及規例(包括但不限於上市規則及國有資產監督管理部門之相關規則(如適用))取得所有必要同意及批准(包括但不限於取得彼等各自股東之批准(如必要))；
- (b) 蘇州賣方已取得所有必要內部批准；
- (c) 蘇州買方已取得所有必要內部批准；
- (d) 蘇州目標公司已取得所有必要內部批准；
- (e) 蘇州賣方根據蘇州協議作出之所有聲明及保證於蘇州完成日期仍屬真實及準確，且並無誤導成分；及
- (f) 蘇州目標公司於蘇州完成日期概無發生重大不利事件。

於最後實際可行日期，所有條件均已達成且概無條件獲豁免。因此，蘇州出售事項已於2023年8月完成。

蘇州出售事項之財務影響

本公司自蘇州出售事項錄得收益約人民幣2百萬元。有關收益乃按蘇州代價與蘇州銷售股權一及蘇州銷售股權二分別應佔蘇州目標公司於2023年6月30日之資產淨值兩者間之差額計算。

有關蘇州目標公司之資料

蘇州目標公司一

蘇州目標公司一為一家由蘇州賣方一及蘇州澤晟根據日期為2020年9月10日之協議於中國成立之有限公司，旨在開發朗月濱河雅苑項目。於蘇州協議日期，蘇州目標公司一由蘇州賣方一及蘇州澤晟分別擁有50%及50%權益。

董事會函件

下文載列蘇州目標公司一截至2021年及2022年12月31日止兩個年度之未經審核合併財務資料概要：

	截至12月31日止年度	
	2021年	2022年
	人民幣千元	人民幣千元
稅前虧損	7,033	14,416
稅後虧損	5,275	10,812

蘇州目標公司一於2023年6月30日之未經審核資產淨值約為人民幣1,039百萬元。

蘇州目標公司一之財務報表並無於本公司之財務報表中合併入賬。於蘇州出售事項完成後，本集團將不再於蘇州目標公司一擁有任何權益。

蘇州目標公司二

蘇州目標公司二為一家由蘇州賣方二及上海馳晟根據日期為2020年4月20日之協議於中國成立之有限公司，旨在開發明月濱河項目。於蘇州協議日期，蘇州目標公司二由蘇州賣方二及上海馳晟分別擁有51%及49%權益。

下文載列蘇州目標公司二截至2021年及2022年12月31日止兩個年度之未經審核合併財務資料概要：

	截至12月31日止年度	
	2021年	2022年
	人民幣千元	人民幣千元
稅前利潤／(虧損)	1,929	(27,912)
稅後利潤／(虧損)	1,447	(20,934)

蘇州目標公司二於2023年6月30日之未經審核資產淨值約為人民幣733百萬元。

蘇州目標公司二之財務報表於本公司之財務報表中合併入賬。於蘇州出售事項完成後，本集團將不再於蘇州目標公司二擁有任何權益，而其財務業績將不再於本公司之財務報表中合併入賬。

進行蘇州出售事項之原因及裨益

於最後實際可行日期，蘇州目標公司已基本完成明月濱河項目及朗月濱河雅苑項目之開發。於有關完成前及於任何有關物業交付予物業買家前，蘇州目標公司已收取明月濱河項目及朗月濱河雅苑項目物業買家之預付款項，有關款項隨後以蘇州貸款一及蘇州貸款二之形式轉交蘇州賣方，利益歸蘇州賣方所有。董事會認為，現時為退出明月濱河項目及朗月濱河雅苑項目並妥善處理相關債務事宜之適當時機。此舉將可讓本集團減少其整體未償還債務餘額，並將資源集中於其他物業項目。

預期蘇州出售事項所得款項(經計及上述所有抵銷安排後)約人民幣156百萬元將悉數由本集團用作營運資金。本集團已收取有關所得款項淨額(連同按金退款)，並已用作結付多項在岸付款責任，包括建築付款，以確保向買方交付物業。

鑒於上文所述，董事會認為，蘇州協議之條款及條件乃按正常商業條款訂立，屬公平合理，並符合本公司及股東之整體利益。

有關訂約方之資料

本集團

本集團為中國大型物業發展商，在大灣區處於領先地位，主要業務為物業開發、物業投資及酒店營運。

廣州合景

廣州合景為一家於中國成立之有限公司，乃本公司之全資附屬公司，主要業務為物業開發。

杭州賣方

杭州賣方為一家於中國成立之有限公司，乃本公司之間接全資附屬公司，主要從事對杭州目標公司之投資控股。

杭州買方

杭州買方為一家於中國成立之有限公司，主要業務為行業投資及投資管理。其為聯交所上市公司綠城中國控股有限公司(股份代號：03900)之非全資附屬公司。

杭州目標公司

杭州目標公司為一家於中國成立之有限公司，於杭州協議日期由杭州賣方及杭州買方分別擁有50%及50%權益。杭州目標公司為持有杭州綠城全部股權之投資控股公司，而杭州綠城之主要業務則為開發杭州項目。

杭州項目位於中國杭州市，乃由杭州綠城開發之住宅項目，總建築面積約為192,900平方米。杭州項目於杭州協議日期之詳情載於本通函附錄三(第42頁)。

杭州綠城

杭州綠城為一家於中國成立之有限公司，於最後實際可行日期為杭州目標公司之全資附屬公司，其主要業務為開發杭州項目。

綠城房地產(即蘇州買方)

綠城房地產為一家於中國成立之有限公司及綠城中國控股有限公司之全資附屬公司，主要業務為物業開發。

蘇州賣方一

蘇州賣方一為一家於中國成立之有限公司，乃本公司之間接全資附屬公司，主要從事對蘇州目標公司一之投資控股。

蘇州賣方二

蘇州賣方二為一家於中國成立之有限公司，乃本公司之間接全資附屬公司，主要從事對蘇州目標公司二之投資控股。

蘇州目標公司一

蘇州目標公司一為一家於中國成立之有限公司，主要業務為開發朗月濱河雅苑項目。於蘇州協議日期，蘇州目標公司一由蘇州賣方一及蘇州澤晟分別擁有50%及50%權益，而蘇州澤晟則為蘇州買方之非全資附屬公司。

朗月濱河雅苑項目位於中國蘇州市，乃由蘇州目標公司一開發之住宅項目，總建築面積約為137,000平方米。朗月濱河雅苑項目於蘇州協議日期之詳情載於本通函附錄三(第42頁)。

蘇州目標公司二

蘇州目標公司二為一家於中國成立之有限公司，主要業務為開發明月濱河項目。於蘇州協議日期，蘇州目標公司二由蘇州賣方二及上海馳晟分別擁有51%及49%權益，而上海馳晟則為蘇州買方之非全資附屬公司。

明月濱河項目位於中國蘇州市，乃由蘇州目標公司二開發之住宅項目，總建築面積約為130,000平方米。明月濱河項目於蘇州協議日期之詳情載於本通函附錄三(第42頁)。

上市規則之涵義

上市規則第14章

由於有關杭州出售事項之其中一項或多項適用百分比率(定義見上市規則)超過25%但均低於75%，故杭州出售事項按單獨基準計算構成上市規則第14章項下本公司之主要交易，須遵守上市規則項下之申報、公告及股東批准規定。

由於有關蘇州出售事項之其中一項或多項適用百分比率(定義見上市規則)超過5%但均低於25%，故蘇州出售事項按單獨基準計算構成上市規則第14章項下本公司之須予披露交易。然而，蘇州出售事項連同杭州出售事項構成本公司與相同訂約方於12個月期間內進行之連串交易，須根據上市規則第14.22及14.23條合併計算。由於有關蘇州出售事項及杭州出售事項之其中一項或多項適用百分比率(定義見上市規則)按合併基準計算超過25%但均低於75%，故蘇州出售事項及杭州出售事項各自構成上市規則第14章項下本公司之主要交易，須遵守上市規則項下之申報、公告及股東批准規定。

上市規則第14A章

蘇州目標公司一及杭州目標公司均並非本公司之附屬公司，其財務報表並無於本公司之財務報表中合併入賬；而蘇州目標公司二為本公司之附屬公司，其財務報表於本公司之財務報表中合併入賬。於蘇州協議日期，蘇州買方持有蘇州目標公司二(本公司之附屬公司)之49%股權，除此之外，蘇州買方並非本公司任何其他附屬公司之主要股東。截至2022年12月31日止年度，由於按百分比率計算蘇州目標公司二之總資產、利潤及收入較本集團之總資產、利潤及收入低於5%，故蘇州目標公司二為上市規則第14A.09條項下本公司之非重大附屬公司。因此，蘇州買方不被視為上市規則第14A.09條項下本公司之關連人士。故此，蘇州出售事項並不構成上市規則第14A章項下本公司之關連交易。

書面股東批准

據董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，概無股東或彼等各自之任何聯繫人於該等出售事項中擁有任何重大權益。因此，倘本公司須召開股東大會，概無股東須於本公司股東大會上就批准各項該等出售事項放棄投票。

於最後實際可行日期，孔健岷先生、孔健濤先生、孔健楠先生連同彼等之聯繫人有權就1,995,892,839股股份(佔本公司已發行股本約58.38%)行使投票權。其中，(i) 1,299,046,500股股份由晉得顧問有限公司(「晉得」)持有及295,703,152股股份由英明集團有限公司(「英明」)持有，兩間公司均為孔健岷先生全資擁有之公司；(ii) 144,338,500股股份由孔健楠先生全資擁有之公司和康投資有限公司(「和康」)持有；及(iii) 254,715,000股股份由正富顧問有限公司(「正富」)持有、1,109,587股股份由卓濤投資有限公司(「卓濤」)持有及980,100股股份由富迅投資有限公司(「富迅」)持有，三間公司均為孔健濤先生全資擁有之公司。晉得、和康及正富於2018年12月30日訂立股東協議(「股東協議」)以規管彼等於股份之交易，晉得、和康及正富各自被視為於其他方持有之股份擁有權益；及孔健岷先生、孔健濤先生及孔健楠先生為兄弟，均為執行董事。因此，本公司已根據上市規則第14.44條取得孔健岷先生、孔健濤先生、孔健楠先生(即屬收購守則所界定彼此之間一致行動人士之一組有密切聯繫的股東)之書面股東批准證明以批准各項該等出售事項，而本公司將不會召開及舉行股東特別大會以批准該等出售事項。

推薦建議

董事會認為，該等協議及該等出售事項各自之條款屬公平合理，且符合本公司及股東之整體利益。倘本公司就考慮及批准該等協議及該等出售事項召開股東大會，董事會將會建議股東投票贊成有關批准該等協議及該等出售事項之決議案。

未有遵守上市規則

本公司過往曾申請並已獲授予有關延遲寄發本通函的兩項豁免。在日期為2023年10月31日的豁免決定函中，聯交所已授出豁免，條件為本公司將於2023年12月8日（「**經延長限期**」）或之前寄發通函。該函件列明，在並無任何不可預見事件下，將不會授出進一步延長。

由於本公司需要額外時間編製物業估值報告，本公司已申請第三次豁免，藉以進一步延遲至2024年2月8日寄發通函（「**第三次豁免申請**」）。

於2024年2月7日的第三次豁免申請項下的建議經延長限期前，本公司尚未提交物業估值報告草擬本以供聯交所進一步審閱或寄發通函。於2024年2月9日，聯交所已拒絕本公司申請進一步延遲寄發本通函，原因是本公司未能令人滿意地展示存在任何需要進一步延長的不可預見事件，亦並無採取足夠行動遵守規定。因此，本公司未有遵守上市規則第14.41(a)章。

延遲寄發通函乃部分由於本公司當時對上市規則第5.07章的理解，即估值報告須反映所有完成後交易，包括但不限於預售物業單位自完成日期直至估值報告日期期間內的業權轉讓及交付。因此，本公司已要求該等出售事項的交易對手方提供有關物業清單於自完成日期至物業估值報告日期期間的變動的進一步交易記錄，而寄發本通函的進度一直取決於該等記錄的提交。本公司僅於2024年1月方發現估值報告須反映於該等出售事項時的物業清單，且任何後續變動將並不相關，故自此不再需要牽涉交易對手方。另外，長期延遲向所涉及的專業方支付專業費用亦已導致延遲寄發本通函，而這情況於2025年2月方獲處理。

本公司的公司秘書部由本公司的公司秘書（「**公司秘書**」）領導，負責本公司之上市規則合規事宜。公司秘書部由身為香港公司治理公會及香港會計師公會會員之僱員組成。誠如上文所述，公司秘書部對上市規則第5.07章存在誤解，錯誤認為該等項目估值之生效日期僅應包括蘇州目標公司及杭州目標公司於有關生效日期仍然持有之該等項目相關部分，而非參

董事會函件

考蘇州目標公司及杭州目標公司於該等協議關鍵時刻所持有的該等項目部分。由於該等項目乃由本集團、蘇州買方及杭州買方共同開發，該等協議乃由訂約各方之法律部內部協定，而磋商並無涉及外聘顧問。

公司秘書部一直內部檢討上市規則合規情況，以確保完全達成所有規定。舉例而言，本公司正在檢討其有關上市規則第14A章之合規情況，以確保更為及時披露關連方交易之重續。本公司亦將進行定期合規檢討，以評估是否符合監管規定，並於適當時候向審核委員會及董事會匯報調查結果。

公司秘書部亦將參與由本公司法律顧問舉辦之年度上市規則合規培訓，以緊貼上市規則規定及披露責任之最新情況。倘存在財務資源，本公司將探索機會委聘獨立顧問，以評估審核委員會所建議之合規水平。該等程序旨在紓緩風險、確保透明度及維持公司之管治準則。

本公司亦正在檢討其尚未償還予專業人士之付款，並將與相關人士磋商相互協定之付款計劃，以避免因延遲付款而進一步未有遵守上市規則。司庫團隊亦將會進行每月現金流量分析，以確認存在資金，在有需要時調整分配。本公司亦將嘗試提供更多償還選項，如與專業人士磋商改為於境內償還尚未償還境外賬單。本公司將竭盡所能以長期到期付款向有關人士作出部分付款，以避免任何專業人士的工作暫停。

其他資料

務請閣下垂注本通函各附錄所載之其他資料。

此 致

列位股東 台照

承董事會命
合景泰富集團控股有限公司
主席
孔健岷
謹啟

2025年4月24日

1. 本集團截至2022年、2023年及2024年12月31日止三個年度各年之財務資料

本集團截至2022年、2023年及2024年12月31日止三個年度各年財務資料之詳情已於下列文件披露，而該等文件已於聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.kwggroupholdings.com)刊發，亦可於以下網址查閱：

有關本公司截至2022年12月31日止年度之年報，請參閱：

https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2023/0428/2023042804364_c.pdf
(第82至196頁)

有關本公司截至2023年12月31日止年度之年報，請參閱：

https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2024/0425/2024042502784_c.pdf
(第72至184頁)

有關本公司截至2024年12月31日止年度之年報，請參閱：

https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2025/0423/2025042300794_c.pdf
(第72至180頁)

2. 債務聲明

借貸

於2025年2月28日(即釐定此債務聲明之最後實際可行日期)，本集團之借貸如下：

人民幣千元

銀行及其他借貸 — 有抵押及有擔保	39,537,023
銀行及其他借貸 — 有抵押及無擔保	741,394
銀行及其他借貸 — 無抵押及有擔保	669,682
優先票據 — 有抵押及有擔保	28,251,000
境內公司債券 — 有抵押及有擔保	<u>3,485,705</u>
總計	<u>72,685,304</u>

附註：於2025年2月28日，本集團約人民幣40,278.42百萬元之銀行及其他貸款乃以本集團若干樓宇、土地使用權、投資物業、發展中物業及已落成待售物業，以及本集團若干附屬公司之股權作抵押，而若干銀行及其他貸款則由本公司及本集團若干附屬公司擔保。本集團之優先票據由本集團若干附屬公司共同及個別作出擔保，並透過質押其股份提供抵押。本集團部分境內公司債券由本公司擔保。

或然負債

於2025年2月28日，本集團之或然負債如下：

人民幣千元

就授予本集團若干物業買家之按揭而向銀行作出之擔保 ^(附註)	9,420,983
就授予合營企業之銀行貸款而向銀行作出之擔保	<u>18,705,956</u>
總計	<u>28,126,939</u>

附註：本集團就銀行授出之按揭而向若干銀行提供擔保，該等按揭涉及為本集團物業買家安排之按揭貸款。根據擔保之條款，倘該等買家未能支付按揭款項，本集團須負責向銀行償還違約買家結欠之未償還按揭本金，連同累計利息及罰款，而本集團有權(但不限於)接管有關物業之法定業權及所有權。本集團之擔保期由授出有關按揭貸款當日開始，至發出房地產權證為止，房地產權證一般於買家接管有關物業後一至兩年內發出。

除本文另行披露者及集團內公司間之負債外，本集團並無任何重大：

- (i) 已發行及未償還、授權或以其他方式設立但未發行之債務證券；
- (ii) 定期貸款；
- (iii) 本集團借貸性質之借貸或債務，包括銀行透支及承兌負債(正常貿易票據除外)或承兌信貸或租購承擔；或
- (iv) 按揭或押記或重大或然負債。

3. 營運資金

截至2024年12月31日止年度，本集團產生虧損淨額約人民幣8,150,975,000元，而截至該日，本集團錄得流動負債淨額約人民幣37,649,464,000元，且本集團的計息銀行及其他借款的即期部分約為人民幣46,193,153,000元，而其現金及銀行結餘則約為人民幣787,445,000元。

自截至2023年12月31日止年度以來，本集團未有償還多項美元計值優先票據(「**優先票據**」)以及銀行及其他借款的本金及利息，故根據相關協議的條款及條件觸發多項借款的違約事件或交叉違約事件。本公司亦已於2023年5月暫停其所有在聯交所上市的優先票據的買賣。於2024年12月31日，有關已違約或交叉違約的優先票據以及銀行及其他借款的應付本金及利息總額約為人民幣41,073,253,000元(「**已違約借款**」)。

董事已根據預期發生之若干假設及事件編製自本通函日期起計12個月(「**預測期間**」)之營運資金預測。董事認為，經審慎周詳查詢後，考慮到本公司現有可用資源及按要求償還之

款項，在並無延長借貸、取得再融資或進行股本集資情況下，本集團將沒有充足營運資金應付於預測期間之需求。董事於編製營運資金預測時考慮之主要假設及事件包括：

- (i) 將自己違約借款之現有貸款人取得書面協議，協定彼等將不會於其預定合約還款日期前行使權利要求立即償還相關貸款及公司債券；
- (ii) 於預測期間到期之其他貸款之貸款人將延長其到期日，且不會要求部分或悉數償還貸款；及
- (iii) 本集團之核心業務經營及資產基礎以及本集團經營及／或投資所在之市場狀況將不會與目前狀況有重大差異。

導致營運資金不足之主要因素為本集團之若干主要借貸已經或將會於預測期間到期，而本集團之未來經營現金流入可能不足以匹配借貸還款期及相關利息付款。

董事會一直致力解決上述流動資金問題，包括但不限於變現其部分物業資產。該等出售事項為該變現計劃之一部分。

鑒於該等情況及為解決營運資金充足性問題，董事已採取並建議採取以下措施：

- 自項目白名單機制開始以來，本集團已向相應的地方機關提交申請，以將本集團旗下項目加入項目白名單。根據該機制，城市政府應提供一份適合獲得融資支持之當地物業項目名單，並協調當地金融機構滿足這些項目的融資需求。於本通函日期，本集團已有35個項目被納入白名單，另外尚有7個項目在申請過程當中。於本通函日期，該等項目合計約人民幣101億元之項目融資貸款本金已成功取得。本集團將繼續為本集團其他尚未被納入白名單之項目提交申請，以助本集團取得這些項目的項目開發融資及／或再融資。
- 本集團已委聘了財務顧問及法律顧問以探尋當前境外債務狀況的全面解決方案，以為其所有持份者的利益確保本集團可持續經營。就此而言，本公司及其境外顧問一直與由若干優先票據的持有人組成的持有人小組（「**票據持有人小組**」），於本通函日期持有優先票據本金總額約24%）及其顧問，連同有關本公司銀團貸款（「**銀團貸款**」）之銀行貸款人小組及其各自的顧問，溝通及進行建設性接洽，以就本公司本金總額約45億美元的若干境外債務（「**目標現有債務**」）制定一致及全面的重組方

案。經考慮本公司的償債能力及當前的物業市場狀況，本公司最新的重組方案（「方案」）提供多項選擇，以實現目標現有債務的大幅去槓桿，惟於本通函日期，有關去槓桿比例的分歧仍有待票據持有人小組與本公司進一步磋商，以同時兼顧不同債權人的需要及偏好。方案擬定進行下列事項（其中包括）：(1)將目標現有債務轉換為全新的以美元計值票據（「新票據」），設有不同的轉換率、到期日、利率、抵押及優先安排）及／或可轉換為本公司新普通股的強制可換股債券；(2)現金清償機制，當中涉及使用若干項目的所得款項淨額作為指定資金來源，以償還若干新票據；(3)新票據將由若干主要境外附屬公司提供擔保及抵押；及(4)向為方案提供支持的債權人支付同意費。於本通函日期，本公司仍在就方案與票據持有人小組進行磋商，且方案的若干方面仍在討論中。本公司預期將繼續與票據持有人小組保持主動及建設性接洽，並保持正面的推動力，以在切實可行的情況下盡快收窄有關方案在各項經濟條款上的分歧。同時，本公司擬同步與其他債權人（包括其他目標現有債務的持有人）進行討論，以確保獲得債權人的支持，並取得該等債權人對本公司重組方案的反饋意見。

- 於2024年8月，本集團擁有50%權益的項目公司麒灣（香港）投資有限公司（「項目公司」）已成功獲得一筆於2027年後到期之82億港元再融資，項目公司主要業務為開發及銷售位於香港鴨脷洲之凱玥住宅項目，凱玥項目為本集團重要的境外資產，其成功獲得再融資對本集團境外債務重組極其重要。
- 本集團將繼續採取措施，加快在建物業及已竣工物業的預售及銷售，並加快收回尚未結轉的銷售所得款項及其他應收款項。本集團亦正就出售整棟商業物業、酒店、舊改項目及非核心物業項目與不同有意人士進行磋商，以進一步改善本集團的現金狀況。
- 本集團將繼續採取積極措施控制行政成本並控制資本開支。

- 本集團將繼續尋求合適機會出售其從事物業發展項目的合營企業或聯營公司的股權，以產生額外現金流入。

經考慮上述假設，隨著上述措施成功實施及在沒有不可預見之情況下，董事認為本集團將有充足營運資金應付至少預測期間所需。

本公司已獲得上市規則第14.66(12)條所規定之相關確認。

股東應注意，上述本集團營運資金充足性聲明之有效性取決於上述本集團已採取／將採取計劃及措施之結果，而該等結果受不確定因素影響。倘本集團未能實現上述計劃及措施，本集團可能並無充足營運資金應付預測期間之需求。

4. 本集團之財務及經營前景

中央經濟工作會議定調「持續用力推動房地產市場止跌回穩」，全國住建工作會議明確2025年任務方向，預計房地產政策利好及力度有望持續加碼。下階段有望繼續圍繞「促進需求」、「優化供給」兩方面展開，加快政策落實，同時「好房子」建設、融資「白名單」或也繼續是政策聚焦點。

基於政策的寬鬆環境與實施力度，本集團將繼續圍繞債務管理工作，夯實社會責任，做好「保交樓」、「保民生」工作，依照中央經濟工作會議的最新指示，進一步優化資本結構，深入推進化債工作的開展。集團正積極推動境內外的債務全面解決方案，為持份者提供多種選擇，緩解集團的流動性問題，以身作則履行集團應有的社會責任。展望新的一年，集團將繼續做好銷售市場工作，始終把銷售回款作為公司的首要任務，加大力度促進大單銷售。

5. 該等出售事項對本集團盈利及資產與負債之影響

於2023年6月30日，本集團之未經審核合併資產總值約為人民幣186,646百萬元，而本集團之未經審核合併負債總額約為人民幣157,684百萬元。

於2023年6月30日，杭州致延之未經審核資產總值及負債總額(乃摘錄自其於2023年6月30日之未經審核財務報表)分別為約人民幣2,567百萬元及約人民幣217百萬元；蘇州景譽之未經審核資產總值及負債總額(乃摘錄自其於2023年6月30日之未經審核財務報表)分別為約人民幣2,114百萬元及約人民幣1,075百萬元；而蘇州卓譽之未經審核資產總值及負債總額(乃摘錄自其於2023年6月30日之未經審核財務報表)分別為約人民幣1,161百萬元及約人民幣428百萬元。

本集團錄得(i)來自杭州出售事項之收益約人民幣1.6百萬元(乃按杭州代價與杭州銷售股權應佔杭州目標公司於2023年6月30日之資產淨值兩者間之差額計算)；及(ii)來自蘇州出售事項之收益約人民幣2百萬元(乃按蘇州代價與蘇州銷售股權一及蘇州銷售股權二分別應佔蘇州目標公司於2023年6月30日之資產淨值兩者間之差額計算)。

6. 無重大不利變動

除本通函所披露者外，董事確認，自2024年12月31日(即本公司最近期刊發之經審核合併財務報表之結算日期)以來，本集團之財務或經營狀況並無重大不利變動。

1. 責任聲明

本通函乃遵照上市規則之規定提供有關本集團之資料，各董事願共同及個別對此承擔全部責任。董事經作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知及確信，本通函所載資料在各重大方面均屬準確及完整，並無誤導或欺詐成分，且本通函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

(a) 董事及最高行政人員之權益

於最後實際可行日期，本公司董事或最高行政人員於本公司或其相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）之股份、相關股份或債權證中擁有須(i)根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部知會本公司及聯交所之權益及淡倉（包括根據證券及期貨條例有關條文董事及最高行政人員被當作或視為擁有之權益或淡倉）；(ii)根據證券及期貨條例第352條載入本公司存置之登記冊之權益及淡倉；或(iii)根據標準守則知會本公司及聯交所之權益及淡倉如下：

於股份及相關股份之好倉

董事姓名	個人權益 (作為實益 擁有人持有)	家族權益 (配偶或18歲 以下子女之 權益)	持有股份數目			總數	佔已發行股本 概約百分比 ⁽¹⁾
			公司權益 (受控法團之 權益)	其他權益			
孔健岷	—	—	1,594,749,652 ⁽³⁾	399,053,500 ⁽²⁾⁽³⁾		1,993,803,152	58.32%
孔健濤	—	—	256,804,687 ⁽⁴⁾	1,443,385,000 ⁽²⁾⁽⁴⁾		1,700,189,687	49.73%
孔健楠	—	—	144,338,500 ⁽⁵⁾	1,553,761,500 ⁽²⁾⁽⁵⁾		1,698,100,000	49.67%
蔡風佳	347,222	112,000 ⁽⁶⁾	—	—		459,222	0.01%
譚振輝	30,000	—	—	—		30,000	0.00%

附註：

- (1) 概約百分比乃根據於最後實際可行日期之3,418,883,945股已發行股份計算。
- (2) 於2018年12月30日，晉得（由孔健岷先生全資擁有之公司，直接持有1,299,046,500股股份）；正富（由孔健濤先生全資擁有之公司，直接持有254,715,000股股份）；及和康（由孔健楠先生全資擁有之公司，直接持有144,338,500股股份）訂立股東協議，以規管彼等於股份之交易。因此，根據證券及期貨條例第317(1)(a)條，股東協議之各訂約方被視為擁有其他訂約方根據股東協議所持之股份及／或相關股份之權益。

- (3) 孔健岷先生被視為擁有合共1,993,803,152股股份之權益，包括(i)由孔健岷先生全資擁有之晉得所持有1,299,046,500股股份；(ii)由孔健岷先生全資擁有之英明所持有295,703,152股股份；及(iii)根據股東協議由正富所持有254,715,000股股份及由和康所持有144,338,500股股份。
- (4) 孔健濤先生被視為擁有合共1,700,189,687股股份之權益，包括(i)由孔健濤先生全資擁有之正富所持有254,715,000股股份；(ii)由孔健濤先生全資擁有之卓濤所持有1,109,587股股份；(iii)由孔健濤先生全資擁有之富迅所持有980,100股股份；及(iv)根據股東協議由晉得所持有1,299,046,500股股份及由和康所持有144,338,500股股份。
- (5) 孔健楠先生被視為擁有合共1,698,100,000股股份之權益，包括(i)由孔健楠先生全資擁有之和康所持有144,338,500股股份；及(ii)根據股東協議由晉得所持有1,299,046,500股股份及由正富所持有254,715,000股股份。
- (6) 此等股份由蔡風佳先生配偶持有。

於本公司債權證之權益

董事姓名	身份／權益性質	於債權證之 權益金額
孔健濤	受控法團權益 ⁽¹⁾	2,000,000美元
	配偶權益 ⁽²⁾	9,650,000美元
孔健岷	受控法團權益 ⁽³⁾	6,650,000美元

附註：

- (1) 由孔健濤先生全資擁有之公司卓濤持有2,000,000美元本公司於2024年到期金額為300,000,000美元之7.40%優先票據。因此，根據證券及期貨條例，孔健濤先生被視為於卓濤持有之上述優先票據金額中擁有權益。
- (2) 由孔健濤先生配偶持有合共9,650,000美元優先票據，包括(i)3,000,000美元本公司於2024年到期金額為300,000,000美元之7.40%優先票據；及(ii)6,650,000美元本公司於2024年到期金額為794,925,800美元之6.0%優先票據。因此，根據證券及期貨條例，孔健濤先生被視為於其配偶持有之上述優先票據金額中擁有權益。
- (3) 由孔健岷先生全資擁有之公司英明持有6,650,000美元本公司於2024年到期金額為794,925,800美元之6.0%優先票據。因此，根據證券及期貨條例，孔健岷先生被視為於英明持有之上述優先票據金額中擁有權益。

於相聯法團股份之好倉

董事姓名	相聯法團名稱	身份	佔已發行	
			持有 股份數目	之有投票權 股份百分比
孔健岷	晉得	實益擁有人	1,000	100

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，概無本公司董事或最高行政人員於本公司或其相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）之股份、相關股份或債權證中擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部已知會本公司及聯交所之任何權益或淡倉（包括根據證券及期貨條例有關條文彼等被當作或視為擁有之權益及淡倉），或根據證券及期貨條例第352條須由本公司存置之登記冊所記錄之任何權益或淡倉，或根據標準守則已另行知會本公司及聯交所之任何權益或淡倉。

(b) 主要股東之權益

於最後實際可行日期，就本公司董事或最高行政人員所知悉，以下人士（本公司董事或最高行政人員除外）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分部須向本公司披露，或記錄在本公司根據證券及期貨條例第336條須存置之登記冊內之權益或淡倉：

於股份及相關股份之好倉

主要股東名稱	持有股份數目			佔已發行股本之 概約百分比 ⁽¹⁾
	實益擁有人	其他權益	總計	
晉得 ⁽²⁾	1,299,046,500	399,053,500 ⁽⁶⁾	1,698,100,000	49.67%
英明 ⁽³⁾	295,703,152	—	295,703,152	8.65%
正富 ⁽⁴⁾	254,715,000	1,443,385,000 ⁽⁶⁾	1,698,100,000	49.67%
和康 ⁽⁵⁾	144,338,500	1,553,761,500 ⁽⁶⁾	1,698,100,000	49.67%

附註：

- (1) 概約百分比乃根據於最後實際可行日期之3,418,883,945股已發行股份計算。
- (2) 孔健岷先生合法及實益擁有晉得之100%權益。就證券及期貨條例而言，晉得擁有及被視為擁有合共1,698,100,000股股份之權益，包括(i)其直接持有之1,299,046,500股股份；及(ii)根據股東協議由正富持有之254,715,000股股份及由和康持有之144,338,500股股份。

- (3) 孔健岷先生合法及實益擁有英明之100%權益。
- (4) 孔健濤先生合法及實益擁有正富之100%權益。就證券及期貨條例而言，正富擁有及被視為擁有合共1,698,100,000股股份之權益，包括(i)其直接持有之254,715,000股股份；及(ii)根據股東協議由晉得持有之1,299,046,500股股份及由和康持有之144,338,500股股份。
- (5) 孔健楠先生合法及實益擁有和康之100%權益。就證券及期貨條例而言，和康擁有及被視為擁有合共1,698,100,000股股份之權益，包括(i)其直接持有之144,338,500股股份；及(ii)根據股東協議由晉得持有之1,299,046,500股股份及由正富持有之254,715,000股股份。
- (6) 於2018年12月30日，晉得、正富及和康訂立股東協議，以規管彼等於股份之交易。因此，根據證券及期貨條例第317(1)(a)條，股東協議之訂約各方被視為於其他各方根據股東協議持有之股份及／或相關股份中擁有權益。
- (7) 孔健岷先生為晉得及英明之唯一董事、孔健濤先生為正富之唯一董事及孔健楠先生為和康之唯一董事。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，董事並不知悉有任何人士（本公司董事或最高行政人員除外）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分部須向本公司披露，或記錄在本公司根據證券及期貨條例第336條須存置之登記冊內之任何權益或淡倉。

3. 董事於競爭業務之權益

於最後實際可行日期，概無董事或任何彼等各自之緊密聯繫人於與本集團業務直接或間接競爭或可能競爭之業務中擁有權益。

4. 董事於資產之權益

除(i)本集團（作為出租人），而執行董事孔健濤先生為承租人之最終實益擁有人訂立之物業租賃及管理協議IV及V、2020年物業租賃協議I及II、2021年物業租賃協議II、2022年物業租賃協議I、2022年物業租賃協議II、2023年物業租賃協議I、2023年物業租賃協議II（定義均見本公司2023年年報第56至57頁）；2024年物業租賃協議I、2024年物業租賃協議II及2024年物業租賃協議III（定義見本公司日期為2024年7月2日之公告）；2025年物業租賃協議I（定義見本公司日期為2025年3月21日之公告）（統稱為「租賃協議」，截至2026年12月31日止

三個年度之年度上限總額分別為人民幣18,477,966元、人民幣14,686,985元及人民幣9,675,681元)；及(ii)本公司與合景悠活集團控股有限公司(「合景悠活」，連同其附屬公司統稱為「合景悠活集團」)所訂立日期為2022年11月21日之物業租賃框架協議(截至2025年12月31日止三個年度之年度上限分別為人民幣24,400,842元、人民幣6,162,244元及人民幣2,407,563元，本集團根據該協議將向合景悠活集團出租若干物業及車位，而執行董事孔健岷先生、孔健濤先生及孔健楠先生均被視為於該協議中擁有重大權益)外，於最後實際可行日期，概無董事自2024年12月31日(即本公司最近期刊發之經審核合併財務報表之結算日期)以來於本集團任何成員公司所收購或出售或租賃或本集團任何成員公司擬收購或出售或租賃之任何資產中擁有任何直接或間接權益。

5. 董事服務合約

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任何現有或擬訂立任何不會於一年內屆滿或有關本集團成員公司不可於一年內終止而毋須作出賠償(法定賠償除外)之服務合約。

6. 董事於合約或安排之權益

除(i)本公司與合景悠活於2022年11月21日訂立之住宅物業管理服務框架協議(執行董事孔健岷先生、孔健濤先生及孔健楠先生各自被視為於其中擁有重大權益)；及(ii)租賃協議(執行董事孔健濤先生被視為於其中擁有重大權益)外，於最後實際可行日期，概無董事於對本集團業務而言屬重大之任何合約或安排中擁有重大權益。

7. 重大合約

本集團成員公司於緊接本通函日期前兩年內訂立以下並非於日常業務過程中訂立之合約，該等合約對本集團而言屬重大或可能屬重大：

- (a) 上海合景房地產開發有限公司(本公司之間接全資附屬公司，作為賣方)、嘉興平安安住壹號股權投資合夥企業(有限合夥)及平安創贏資本管理有限公司(作為買方)以及上海兆景(作為目標公司)所訂立日期為2023年5月12日之股權轉讓協議，內容有關按代價人民幣324,065,140.12元出售上海兆景之100%股權；

- (b) 蘇州市合景房地產開發有限公司(本公司之間接全資附屬公司)及上海德裕房地產開發有限公司(本公司之間接非全資附屬公司)(作為賣方)、該等買方(作為買方)以及上海錦怡(作為目標公司)所訂立日期為2023年5月12日之股權轉讓協議,內容有關按總代價人民幣426,074,460.22元出售上海錦怡之100%股權;
- (c) 杭州協議;
- (d) 蘇州協議;及
- (e) 杭州利烜商務服務有限公司(作為賣方)、寧波市梅山美的房地產發展有限公司、寧波市美睿房地產發展有限公司(「寧波美睿」),作為目標公司)及寧波梅山保税港區甬豐房地產開發有限公司(作為買方)所訂立日期為2024年1月9日之股權轉讓協議,內容有關按代價人民幣400,000,000元出售寧波美睿之50%股權。

8. 重大訴訟

於最後實際可行日期,董事概不知悉本集團任何成員公司有任何未決或面臨威脅之重大訴訟或申索。

9. 其他事項

- (a) 本公司之公司秘書為陳健威先生。陳先生為香港會計師公會之專業成員。
- (b) 本公司之註冊辦事處位於Cricket Square Hutchins Drive, P.O. Box 2681, Grand Cayman KY1-1111, Cayman Islands。
- (c) 本公司之香港主要營業地點位於香港灣仔告士打道39號夏慤大廈13樓1301室。
- (d) 本公司之股份過戶登記香港分處為香港中央證券登記有限公司,地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17M樓。

10. 專家及同意書

以下為提供本通函所載意見或建議之專家之資格：

名稱	資格
華坊諮詢評估有限公司	獨立專業估值師

於最後實際可行日期，上述專家：

- (a) 已發出其書面同意書，表示同意刊發本通函，按本通函所載形式及內容納入其函件及引用其名稱，且迄今並無撤回其同意書；
- (b) 概無擁有本集團任何成員公司之任何股權，或者認購或提名他人認購本集團任何成員公司之證券之權利（不論可依法強制執行與否）；及
- (c) 概無於本集團任何成員公司自2024年12月31日（即本公司最近期刊發之經審核合併財務報表之結算日期）以來已經收購、出售或租賃或擬收購、出售或租賃之任何資產中擁有任何直接或間接權益。

11. 展示文件

下列文件將由本通函日期起計14天期間內於本公司網站(www.kwggroupholdings.com)及披露易網站(www.hkexnews.hk)刊載：

- (a) 杭州協議；
- (b) 蘇州協議；
- (c) 獨立估值師所編製有關杭州項目、朗月濱河雅苑項目及明月濱河項目於2025年1月31日及2023年8月15日之估值之估值報告；及
- (d) 本附錄內「專家及同意書」一節所述華坊諮詢評估有限公司之書面同意書。

12. 語言

倘本通函之中英文版本有任何不一致，概以英文版本為準。

以下為獨立專業測量師及估值師華坊諮詢評估有限公司就其對杭州項目、朗月濱河雅苑項目及明月濱河項目於2025年1月31日及2023年8月15日之估值發出之函件及估值報告全文，乃為載入本通函而編製。



香港皇后大道中181號新紀元廣場低座15樓6室
Unit 6, 15/F., Low Block, Grand Millennium Plaza,
181 Queen's Road Central, Hong Kong
電話 Tel: +852 2301 4080 傳真 Fax: +852 2301 4988

報告日期： 2025年4月24日



敬啟者：

關於： 位於中華人民共和國杭州之一個項目及蘇州之兩個項目之估值

按照吾等所獲得為合景泰富集團控股有限公司（「貴公司」）（附屬公司連同 貴公司統稱「貴集團」）位於中華人民共和國（「中國」）之各項物業權益（詳情載於隨附之估值報告內）進行估值之指示，吾等確認，吾等已進行視察、作出相關查詢及取得吾等認為必要之有關其他資料，以向 閣下提供吾等對該等物業權益於**2025年1月31日及2023年8月15日**（「估值日期」）之資本價值之意見，僅供載入與 貴集團所進行交易有關之公眾通函內。

吾等作為外聘估值師可向 貴集團提供客觀及公正之估值。吾等確認，吾等與標的資產或估值工作其他方概無重大關連或關係。除非另有說明，否則吾等對特定市場具備足夠之現行本地及國家知識以及勝任進行估值之技巧與理解。

估值基準

本估值符合香港測量師學會頒佈之《香港測量師學會評估準則（2024年版本）》、皇家特許測量師學會於2024年12月頒佈之《皇家特許測量師學會評估 — 全球標準》及國際評估準則委員會頒佈之《國際評估準則》，以及《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》所載之規定。

吾等之估值乃按市值基準進行，市值乃指《國際評估準則》所界定之「資產或負債經適當推銷後，由自願買家與自願賣家在知情、審慎及不受脅迫之情況下，於估值日期以公平交易方式易手之估計金額」。

估值假設

吾等進行之估值乃假設擁有人於公開市場出售該等物業，且不受遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何會影響該等物業權益價值之類似安排之利益或負擔所影響。

吾等之估值並無考慮該等物業權益結欠之任何押記、按揭或款項，亦無考慮於進行銷售時可能產生之任何開支或稅項。除非另有說明，否則吾等假設該等物業並無任何可能會影響其價值之繁重產權負擔、限制及支銷。

就估值而言，吾等採納獲提供之業權文件所示之建築面積，且並無另外進行任何核實工作。由於中國普遍地方慣例乃以建築面積為基礎，惟吾等並無根據皇家特許測量師學會提倡之《國際物業測量標準》重新測量樓面面積。

估值方法

本估值乃以直接比較法進行。直接比較法包括根據可資比較物業之實際銷售交易及／或叫價進行比較。選擇位置、面積大小及特徵相若之可資比較物業，然後分析及審慎衡量每項物業之所有相關優劣，以達致公平之價值比較。

資料來源

在估值過程中，吾等倚賴由 貴集團之中國法律顧問競天公誠律師事務所提供之法律意見，並獲提供有關該等物業權益之若干業權文件及批文副本。然而，吾等並無查閱文件正本以核實所有權，亦無查核是否有任何並未載於吾等所獲提供副本之修訂。所有文件僅作參考用途。

吾等亦在頗大程度上倚賴由 貴集團提供之資料，尤其是(但不限於)規劃審批、法定通告、地役權、標的單位的數目及建築面積、佔用情況等。在檢視吾等所獲提供之資料及作出相關查詢時，吾等均已採取一切合理審慎措施。

吾等對該等物業之近期視察乃分別由鄧梓斌先生(土地資源管理學學士)及何釗輝先生(土地資源管理學學士)於2025年2月及2025年4月進行。吾等已視察該等物業之外部及若干公共部分。吾等並無視察該等物業中被覆蓋、密封或無法通往之部分，並假設該等部分處於合理狀況。吾等並無進行詳盡之量度以核實該等物業之面積是否正確，惟已假設吾等獲提供之業權文件及地盤平面圖所示面積為正確。所有文件及合約僅作參考用途，而所有尺寸、量度及面積均為約數。

於視察過程中，吾等並無發現任何嚴重缺陷。然而，吾等並無進行任何結構性測量或對樓宇設施進行任何測試。因此，吾等未能呈報該等物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構性缺陷。吾等並無進行實地考察以確定土地狀況及設施等方面是否適合進行任何未來開發。吾等並無就該等物業或任何鄰近土地之過去或現時用途進行任何考察，以確定該等物業有否因此等用途或所處位置而產生或可能產生任何污染問題，因而假設該等情況概不存在。

責任限制

吾等並無理由懷疑 貴集團向吾等提供之資料之真實性及準確性。吾等亦曾尋求 貴集團確認所提供之資料並無遺漏任何重大事實。吾等認為吾等已獲提供足夠資料以達致知情見解，且吾等並無理由懷疑有任何重大資料被隱瞞。

負責估值師能夠提供客觀及公正之估值，並勝任進行估值工作。吾等於本報告內有關該等物業之估值結果或結論僅可作所述用途及僅適用於估值日期。吾等或吾等之人員一概毋須因本報告而向法院或任何政府機構提供證供或出席聆訊，且估值師概不對任何其他人士承擔任何責任。

吾等就損失或損害承擔之責任，僅限於經計及吾等基於以下基準承擔之責任後合理應付之款項：所有其他顧問及專家(倘獲委任)被視為已就其服務向 貴集團提供之合約承擔以及被視作已向 貴集團支付經考慮彼等就有關損失或損害而承擔之責任後(如適當)之承擔。

儘管以上條文所述，吾等就上述行動或訴訟所產生之任何損失或損害而承擔之責任，在任何情況下均限於不超過伍拾萬港元款項。無論如何，即使已獲告知可能存在任何相應、特殊、附帶或懲罰性損失、損害或開支(包括但不限於利潤損失、機會成本等)，吾等概不就上述情況承擔責任。為免存疑，吾等之責任不得超過根據上述條文計算之金額與本條款規定之金額兩者中之較低者。

貴集團須對吾等基於就吾等之委聘所獲提供之資料而於任何時間以任何形式被追討、所支付或所招致之任何申索、責任、成本及開支(包括但不限於律師費及吾等之人員所投入之時間)向吾等及吾等之人員作出彌償保證，使吾等及吾等之人員免受損害，惟倘任何有關損失、開支、損害或責任最終確定為因吾等受委聘團隊於進行工作時之嚴重疏忽、不當行為、蓄意過失或欺詐所致者除外。本條文即使於是次委聘工作因任何原因而終止後仍然有效。

本估值乃由梁沛泓先生、曾嘉樂先生及何釗鐔先生編製。梁先生為香港測量師學會會員及皇家特許測量師學會會員，並在獲取資格後積逾二十年之中國物業估值經驗。其他負責人員擁有一至七年在中國進行估值之經驗，並已在梁先生之直接督導下進行標的估值。

除非另有說明，否則本報告所載所有貨幣金額均以中國法定貨幣人民幣列值；而單位及地盤面積則以平方米呈報。

吾等隨函附奉估值概要及估值報告。

此 致

香港灣仔
告士打道39號
夏慤大廈
13樓1301室
合景泰富集團控股有限公司

董事會 台照

代表
華坊諮詢評估有限公司

資深董事
梁沛泓 MRICS MHKIS
謹啟

附件

附註： 梁沛泓先生為香港測量師學會及皇家特許測量師學會會員。梁先生積逾二十年之中國物業估值經驗。

於2025年1月31日之估值概要

編號	物業地址	於2025年1月31日 之市值	貴集團 所佔股權	貴集團 所佔價值
持作銷售用途之物業權益				
1.	中國 浙江省 杭州市 江幹區 蔡陽路67號 杭州春來曉園 的18個住宅單位、 5個零售單位及275個停車位	人民幣 179,000,000元	50%	人民幣 89,500,000元
2.	中國 江蘇省 蘇州市 吳中區 寶豐路東側、躍進河南側 朗月濱河雅苑 的529個住宅單位及 802個停車位	人民幣 1,520,000,000元	50%	人民幣 760,000,000元
3.	中國 江蘇省 蘇州市 吳中區 迎春南路西側、澄湖東路南側 明月濱河 的61個住宅單位及 476個停車位	人民幣 229,000,000元	51%	人民幣 116,790,000元
總計				人民幣 <u>966,290,000元</u>

於2023年8月15日之估值概要

編號	物業地址	於2023年8月15日 之市值	貴集團 所佔股權	貴集團 所佔價值
持作銷售用途之物業權益				
1.	中國 浙江省 杭州市 江幹區 蔡陽路67號 杭州春來曉園 的18個住宅單位、 5個零售單位及275個停車位	人民幣 179,000,000元	50%	人民幣 89,500,000元
2.	中國 江蘇省 蘇州市 吳中區 寶豐路東側、躍進河南側 朗月濱河雅苑 的529個住宅單位及 802個停車位	人民幣 1,557,000,000元	50%	人民幣 778,500,000元
3.	中國 江蘇省 蘇州市 吳中區 迎春南路西側、澄湖東路南側 明月濱河 的61個住宅單位及 476個停車位	人民幣 222,000,000元	51%	人民幣 113,220,000元
總計				人民幣 <u>981,220,000元</u>

附註： 第1、2及3項物業於 貴集團之相關通函下分別稱為杭州項目、朗月濱河雅苑項目及明月濱河項目。

持作銷售用途之物業

估值報告

編號	物業	概況及年期	估用詳情	市值								
1.	中國 浙江省 杭州市 江幹區 蔡陽路67號 杭州春來曉園 的18個住宅單 位、 5個零售單位及 275個停車位	春來曉園為於2021年4月竣工之大型住宅發展項目。整個發展項目建於一幅地盤面積約為64,470平方米之土地上。 該發展項目位於江幹區。周邊以住宅屋苑為主。區域研究院浙江省農業科學院位於該發展項目之西側。杭州地鐵6號線枸桔弄站距離該發展項目約700米。該區亦設有公交路線服務。 該發展項目包括21幢7至16層高並設有零售底商之住宅大廈、兩幢公共租賃住房大樓、地庫停車位及其他配套設施。 據 貴集團告知，該標的物業包括18個未售住宅單位、5個零售單位及275個停車位。該標的物業的總建築面積約為6,871.73平方米，明細如下： <table><tr><th>用途</th><th>建築面積 (平方米)</th></tr><tr><td>住宅</td><td>2,584.23</td></tr><tr><td>零售</td><td>231.63</td></tr><tr><td>停車位</td><td>4,287.50</td></tr></table> 該地盤乃根據獲授之土地使用權持有，作住宅用途之年期於2089年9月15日屆滿，及作公共配套設施用途之年期於2059年9月15日屆滿。目前就該發展項目應付政府之年度土地使用費為地盤面積每平方米人民幣120元。	用途	建築面積 (平方米)	住宅	2,584.23	零售	231.63	停車位	4,287.50	據 貴集團告知，所有標的住宅及零售單位以及大部分標的停車位已訂立多項銷售合約(見附註d)。	於2025年1月31日 人民幣 179,000,000元 (人民幣 一億七千九百萬元) 貴集團 佔50%權益 人民幣 89,500,000元 於2023年8月15日 人民幣 179,000,000元 (人民幣 一億七千九百萬元) 貴集團佔50%權益 人民幣89,500,000元
用途	建築面積 (平方米)											
住宅	2,584.23											
零售	231.63											
停車位	4,287.50											

附註：

- a) 根據日期為2019年4月30日之國有土地使用權出讓合同(文件編號：3301002019A21019)，地盤面積為64,470平方米之該發展項目之土地使用權已出讓予「杭州致延投資有限公司」。
- b) 根據房地產權證(文件編號：浙(2019)杭州市不動產權第0214876號)，一幅地盤面積為64,470平方米之土地之土地使用權已出讓予杭州綠城致延城市發展有限公司，作住宅及公共配套設施用途。
- c) 根據兩份日期為2022年4月8日之竣工驗收證書(文件編號：31000120220422101及31000120220422102)，總建設規模為192,940平方米之該發展項目已竣工並獲驗收。
- d) 據 貴集團告知，於2025年1月31日及2023年8月15日，所有標的住宅及零售單位以及257個標的停車位已訂立多項銷售合約，總代價為人民幣175,774,670元。吾等已於估值中考慮該總代價。
- e) 吾等已獲 貴集團之中國法律顧問競天公誠律師事務所提供有關該等物業權益之法律意見，其中包括以下各項：
 - (i) 除已售部分及公共配套設施外，杭州綠城致延城市發展有限公司已合法取得該發展項目的擁有權；
 - (ii) 該物業並無按揭及產權負擔；及
 - (iii) 除已售部分及公共配套設施外，杭州綠城致延城市發展有限公司擁有合法權利使用、佔用、轉讓、租賃、按揭及出售該物業。
- f) 經考慮上述法律意見，吾等之估值乃假設該物業之土地使用權附有適當業權及擁有人／潛在買家有權於餘下土地使用權年內內佔用、使用、按揭、租賃及轉讓該物業，而毋須向相關機關支付任何額外土地出讓金、出讓費或其他繁重付款。
- g) 於達致吾等對未售停車位之估值時，吾等已參考毗鄰之近期出售叫價。單位價格已作適當調整，以反映(包括但不限於)性質、時間、地點、樓層及大小等因素。吾等分別於估值日期2025年1月31日及2023年8月15日各自採納每車位人民幣200,000元及人民幣204,000元。

估值報告

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	市值						
2.	中國 江蘇省 蘇州市 吳中區 寶豐路東側、 躍進河南側 朗月濱河雅苑 的529個住宅單位 及802個停車位	蘇州朗月濱河雅苑為於2023年1月竣工之大型住宅發展項目。整個發展項目建於一幅地盤面積約為42,138.80平方米之土地上。 該發展項目位於蘇州市郊區吳中區。周邊以住宅發展項目及工業園區為主。區域購物商場吳風生活廣場位於該發展項目之西側。該區亦設有公交线路服務。將於2024年6月投入營運之蘇州軌道交通7號線金家橋南站距離該發展項目約700米。 該發展項目包括11幢18至26層高之住宅大樓、地庫停車位及其他配套設施。 據 貴集團告知，該標的物業包括529個未售住宅單位及802個停車位。該標的物業之總建築面積約為77,072.86平方米，明細如下： <table><tr><th>用途</th><th>建築面積 (平方米)</th></tr><tr><td>住宅</td><td>65,042.86</td></tr><tr><td>停車位</td><td>12,030.00</td></tr></table> 該地盤乃根據獲授之土地使用權持有，作住宅／物業管理用途之年期於2090年10月9日屆滿，及作商業／社區服務用途之年期於2060年10月9日屆滿。目前就該發展項目應付政府之年度土地使用費為地盤面積每平方米人民幣5.00元。	用途	建築面積 (平方米)	住宅	65,042.86	停車位	12,030.00	據 貴集團告知，未售住宅單位及停車位為空置。	於2025年1月31日 人民幣 1,520,000,000元 (人民幣十五億二千萬元) 貴集團 佔50%權益 人民幣 760,000,000元 於2023年8月15日 人民幣 1,557,000,000元 (人民幣十五億五千七百萬元) 貴集團佔50%權益 人民幣 778,500,000元
用途	建築面積 (平方米)									
住宅	65,042.86									
停車位	12,030.00									

附註：

- a) 根據日期為2020年8月14日之國有土地使用權出讓合同(文件編號：3205012020CR0136)及日期為2020年8月21日之補充土地使用權出讓合同，地盤面積為42,138.80平方米之該發展項目之土地使用權已出讓予「蘇州市景譽房地產開發有限公司」。
- b) 根據日期為2020年10月14日之房地產權證(文件編號：蘇(2020)蘇州市不動產權第6038439號)，一幅地盤面積為42,138.80平方米之土地之土地使用權已出讓予蘇州市景譽房地產開發有限公司，作住宅、物業管理、商業及社區服務用途。
- c) 據 貴集團告知，於2025年1月31日，213個總建築面積24,074.81平方米的標的住宅單位已訂立多項銷售合約，總代價為人民幣616,529,470元。吾等已於估值中考慮上述總代價。
- d) 據 貴集團告知，於2023年8月15日，74個總建築面積8,660.30平方米的標的住宅單位已訂立多項銷售合約，總代價為人民幣224,658,754元。吾等已於估值中考慮上述總代價。
- e) 吾等已獲 貴集團之中國法律顧問競天公誠律師事務所提供有關該等物業權益之法律意見，其中包括以下各項：
 - (i) 除已售部分及公共配套設施外，蘇州市景譽房地產開發有限公司已合法取得該發展項目的擁有權；
 - (ii) 該物業並無按揭及產權負擔；及
 - (iii) 除已售部分及公共配套設施外，蘇州市景譽房地產開發有限公司擁有合法權利使用、佔用、轉讓、租賃、按揭及出售該物業。
- f) 經考慮上述法律意見，吾等之估值乃假設該物業之土地使用權附有適當業權及擁有人／潛在買家有權於餘下土地使用權年期內佔用、使用、按揭、租賃及轉讓該物業，而毋須向相關機關支付任何額外土地出讓金、出讓費或其他繁重付款。
- g) 於2025年1月31日達致吾等對未售單位之估值時，吾等已參考自2025年1月至2025年2月毗鄰標的發展項目之其他住宅之成交叫價。成交住宅的價格約為建築面積每平方米人民幣24,000元至人民幣24,500元不等。單位價格已作適當調整，以反映(包括但不限於)性質、時間、地點、樓齡、狀況、樓層、景觀及大小等因素。吾等已分別就標的住宅及停車位採納平均單位價格每平方米人民幣24,300元及每車位人民幣89,000元。
- h) 於2023年8月15日達致吾等對未售單位之估值時，吾等已參考自2023年7月至2023年12月於標的發展項目之住宅之成交叫價。成交住宅的價格約為建築面積每平方米人民幣23,500元至人民幣27,000元不等。單位價格已作適當調整，以反映(包括但不限於)性質、時間、地點、樓層、景觀及大小等因素。吾等已分別就標的住宅及停車位採納平均單位價格每平方米人民幣25,900元及每車位人民幣93,000元。

估值報告

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	市值						
3.	中國 江蘇省 蘇州市 吳中區 迎春南路西側、 澄湖東路南側 明月濱河 的61個住宅單位 及476個停車位	蘇州明月濱河為於2023年1月竣工之大型住宅發展項目。整個發展項目建於一幅地盤面積約為37,856.80平方米之土地上。 該發展項目位於蘇州市郊區吳中區。周邊以住宅發展項目及工業園區為主。區域購物商場吳風生活廣場位於該發展項目之西側。該區亦設有公交路線服務。從該發展項目可輕易到達將於2024年6月投入營運之蘇州軌道交通7號線金家橋南站。 該發展項目包括10幢17至26層高並設有零售底商之住宅大樓、地庫停車位及其他配套設施。 據 貴集團告知，該標的物業包括61個未售住宅單位及476個停車位。該標的物業之總建築面積約為17,996.22平方米，明細如下： <table><tr><th>用途</th><th>建築面積 (平方米)</th></tr><tr><td>住宅</td><td>10,856.22</td></tr><tr><td>停車位</td><td>7,140.00</td></tr></table> 該地盤乃根據獲授之土地使用權持有，作住宅／物業管理用途之年期於2090年7月8日屆滿，及作商業／社區服務用途之年期於2060年7月8日屆滿。目前就該發展項目應付政府之年度土地使用費為地盤面積每平方米人民幣5.00元。	用途	建築面積 (平方米)	住宅	10,856.22	停車位	7,140.00	據 貴集團告知，未售住宅單位及停車位為空置。	於2025年1月31日 人民幣 229,000,000元 (人民幣 二億二千九百萬元) 貴集團 佔51%權益 人民幣 116,790,000元 於2023年8月15日 人民幣 222,000,000元 (人民幣二億 二千二百萬元) 貴集團佔51%權益 人民幣 113,220,000元
用途	建築面積 (平方米)									
住宅	10,856.22									
停車位	7,140.00									

附註：

- a) 根據日期為2020年4月22日之國有土地使用權出讓合同(文件編號：3205012020CR0064)及日期為2022年4月30日之補充土地使用權出讓合同，地盤面積為37,856.80平方米之該土地之土地使用權已出讓予「蘇州市卓譽房地產開發有限公司」。
- b) 根據日期為2020年6月12日之房地產權證(文件編號：蘇(2020)蘇州市不動產權第6021088號)，一幅地盤面積為37,856.80平方米之土地之土地使用權已出讓予蘇州市卓譽房地產開發有限公司，作住宅、物業管理、商業及社區服務用途。
- c) 據 貴集團告知，於2025年1月31日，17個總建築面積2,027.93平方米的標的住宅單位及47個總建築面積705.00平方米的停車位已訂立多項銷售合約，總代價為人民幣56,262,463元。吾等已於估值中考慮上述總代價。
- d) 據 貴集團告知，於2023年8月15日，4個總建築面積542.19平方米的標的住宅單位及47個總建築面積705.00平方米的停車位已訂立多項銷售合約，總代價為人民幣15,865,163元。吾等已於估值中考慮上述總代價。
- e) 吾等已獲 貴集團之中國法律顧問競天公誠律師事務所提供有關該等物業權益之法律意見，其中包括以下各項：
 - (i) 除已售部分及公共配套設施外，蘇州市卓譽房地產開發有限公司已合法取得該發展項目的擁有權；
 - (ii) 該物業並無按揭及產權負擔；及
 - (iii) 除已售部分及公共配套設施外，蘇州市卓譽房地產開發有限公司擁有合法權利使用、佔用、轉讓、租賃、按揭及出售該物業。
- f) 經考慮上述法律意見，吾等之估值乃假設該物業之土地使用權附有適當業權及擁有人／潛在買家有權於餘下土地使用權年期內佔用、使用、按揭、租賃及轉讓該物業，而毋須向相關機關支付任何額外土地出讓金、出讓費或其他繁重付款。
- g) 於2025年1月31日達致吾等對未售單位之估值時，吾等已參考自2024年12月至2025年2月毗鄰標的發展項目之其他住宅之成交價。成交住宅的價格約為建築面積每平方米人民幣25,000元至人民幣25,500元不等。單位價格已作適當調整，以反映(包括但不限於)性質、時間、地點、樓齡、狀況、樓層、景觀及大小等因素。吾等已分別就標的住宅及停車位採納平均單位價格每平方米人民幣25,900元及每車位人民幣89,000元。
- h) 於2023年8月15日達致吾等對未售單位之估值時，吾等已參考自2023年3月至2023年7月於標的發展項目之住宅之成交價。成交住宅的價格約為建築面積每平方米人民幣24,000元至人民幣26,000元不等。單位價格已作適當調整，以反映(包括但不限於)性質、時間、地點、樓層、景觀及大小等因素。吾等已分別就標的住宅及停車位採納平均單位價格每平方米人民幣25,200元及每車位人民幣94,700元。