
此乃要件 請即處理

閣下如對本通函的任何內容或應採取的行動有任何疑問，應諮詢持牌證券交易商或註冊證券機構、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已售出或轉讓所有名下的弘陽地產集團有限公司股份，應立即將本通函及隨附的代表委任表格送交買方或承讓人，或經手買賣或轉讓的持牌證券交易商或註冊證券機構或其他代理商，以便轉交買方或承讓人。

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本通函的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不對因本通函全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



Redsun Properties Group Limited

弘陽地產集團有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：1996)

有關出售

(1) 目標停車位；

及

(2) 目標公司股權的非常重大出售事項及關連交易

及

股東特別大會通告

獨立董事委員會及獨立股東的

獨立財務顧問



本封面所用詞彙與本通函內所界定者涵義相同。

本公司謹訂於2025年5月21日(星期三)上午十時正假座香港上環信德中心招商局大廈26樓2612室舉行弘陽地產集團有限公司股東特別大會，召開大會的通告載於本通函第EGM-1頁至第EGM-2頁。本通函附奉股東特別大會適用的代表委任表格亦一併向股東發出。該代表委任表格亦於聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.rsunproperty.hk)刊登。

不論閣下是否有意出席股東特別大會，務請盡早將隨附的代表委任表格按其上印列的指示填妥及交回，但無論如何最遲須於股東特別大會或其任何續會指定舉行時間48小時前送達本公司於香港的證券登記分處MUFG，地址為香港中環皇后大道中28號中匯大廈16樓1601室。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可依願親身出席股東特別大會或其任何續會並於會上投票。

2025年4月30日

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件.....	6
獨立董事委員會函件	29
獨立財務顧問函件	31
附錄一 - 本集團的財務資料	I-1
附錄二 - 目標公司的財務資料	II-1
附錄三 - 餘下集團的未經審核備考財務資料	III-1
附錄四 - 餘下集團的管理層討論及分析.....	IV-1
附錄五 - 物業估值報告.....	V-1
附錄六 - 一般資料	VI-1
股東特別大會通告	EGM-1

釋 義

於本通函內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「該等協議」	指	停車位轉讓框架協議及股權轉讓協議
「該公告」	指	本公司日期為2025年2月17日的公告，內容有關該等出售事項
「聯繫人」或「聯營公司」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「董事會」	指	董事會
「成都弘陽錦興」	指	成都弘陽錦興房地產開發有限公司，一家根據中國法律成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司，截至本通函日期及緊接股權轉讓完成前擁有目標公司A 70%股權
「中國」	指	中華人民共和國
「本公司」	指	弘陽地產集團有限公司，一家於2017年12月21日在開曼群島註冊成立的獲豁免有限公司
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「關連交易」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「控股股東」	指	具有上市規則所賦予的涵義，除非文義另有所指，否則指曾煥沙先生、弘陽地產集團(控股)有限公司、弘陽集團(控股)有限公司、弘陽國際有限公司及弘陽集團有限公司
「董事」	指	本公司董事
「該等出售事項」	指	停車位轉讓框架協議及股權轉讓協議項下擬進行的該等出售事項
「股東特別大會」	指	本公司謹訂於2025年5月21日(星期三)上午十時正假座香港上環信德中心招商局大廈26樓2612室舉行的股東特別大會，以批准該等協議及其項下擬進行的交易

釋 義

「股權轉讓」	指	股權轉讓協議項下擬進行的目標公司股權轉讓
「股權轉讓協議」	指	成都弘陽錦興、徐州弘琪及南京鴻泰浦陽與南京弘生活各自於2025年2月17日(交易時段後)訂立的股權轉讓協議
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「獨立董事委員會」	指	由李國棟先生、梁又穩先生及歐陽寶豐先生組成的董事會委員會
「獨立財務顧問」	指	領智企業融資有限公司，本公司委任的獨立財務顧問，以就該等協議及該等出售事項向獨立董事委員會及獨立股東提供意見
「獨立股東」	指	於該等協議項下交易中並無擁有任何重大權益的股東，即除曾煥沙先生及其聯繫人以外的股東
「獨立第三方」	指	並非本公司關連人士(定義見上市規則)的個人或公司
「獨立估值師」	指	Colliers Appraisal and Advisory Services Co., Ltd.，獲委任以對目標停車位及目標公司物業進行估值的獨立專業估值師
「句容億豐」	指	句容億豐房地產開發有限公司，一家根據中國法律成立的有限公司，截至本通函日期擁有目標公司C 19%股權
「最後可行日期」	指	2025年4月28日，即本通函付印前確定其所載若干資料的最後可行日期
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則，經不時修訂、補充或以其他方式修改
「MUFG」	指	MUFG Corporate Markets Pty Limited，本公司於香港的證券登記分處

釋 義

「南京弘生活」	指	南京弘生活置業顧問有限公司，一家根據中國法律成立的有限公司，為買方的間接全資附屬公司
「南京鴻泰浦陽」	指	南京鴻泰浦陽置業有限公司，一家根據中國法律成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司，截至本通函日期擁有目標公司C19%股權
「南京金瑤」	指	南京金瑤企業管理有限公司，一家根據中國法律成立的有限公司，截至本通函日期擁有目標公司C20%股權
「南京齊城」	指	南京齊城置業有限公司，一家根據中國法律成立的有限公司，截至本通函日期擁有目標公司C23%股權
「南京煜陽」	指	南京煜陽房地產開發有限公司，一家根據中國法律成立的有限公司，截至本通函日期擁有目標公司C19%股權
「未支付應付款項」	指	本集團應付買方的未支付應付款項
「停車位轉讓框架協議」	指	本公司與買方於2025年2月17日(交易時段後)訂立的停車位轉讓框架協議
「買方」	指	弘陽服務集團有限公司，一家於2019年12月12日根據開曼群島法律註冊成立的獲豁免有限公司，其股份於聯交所主板上市(股份代號：1971)
「買方集團」	指	買方及其附屬公司
「餘下集團」	指	緊隨該等出售事項完成後的餘下集團
「人民幣」	指	人民幣，中國的法定貨幣
「證券及期貨條例」	指	證券及期貨條例
「股東」	指	本公司股份持有人

釋 義

「四川峨勝」	指	四川峨勝水泥集團股份有限公司，一家根據中國法律成立的股份有限公司，截至本通函日期擁有目標公司A 30%股權
「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
「目標資產」	指	本公司根據該等協議將出售的資產，包括目標停車位的產權／使用權，以及由成都弘陽錦興持有目標公司A 70%股權、由徐州弘琪持有目標公司B 20%股權及由南京鴻泰浦陽持有目標公司C 19%股權，連同上述股權所附帶的所有其他資產、負債及所有者權益
「目標公司」	指	目標公司A、目標公司B及目標公司C的統稱
「目標公司A」	指	成都弘勝和鼎房地產開發有限公司，一家根據中國法律成立的有限公司，為本公司的間接非全資附屬公司
「目標公司B」	指	宿遷市通金弘置業有限公司，一家根據中國法律成立的有限公司，為本公司的聯營公司
「目標公司C」	指	句容金嘉潤房地產開發有限公司，一家根據中國法律成立的有限公司，為本公司的合營企業
「目標停車位」	指	本公司根據停車位轉讓框架協議將出售的停車位
「無錫恒遠」	指	無錫恒遠地產有限公司，一家根據中國法律成立的有限公司，截至本通函日期擁有目標公司B 20%股權

釋 義

「徐州弘琪」	指	徐州弘琪房地產開發有限公司，一家根據中國法律成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司，截至本通函日期及緊接股權轉讓完成前擁有目標公司B 20%股權
「鹽城通佳」	指	鹽城通佳企業管理有限公司，一家根據中國法律成立的有限公司，截至本通函日期擁有目標公司B 60%股權
「%」	指	百分比



Redsun Properties Group Limited

弘陽地產集團有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：1996)

執行董事：

曾煥沙先生(主席)

陳彬先生

胡芳女士

獨立非執行董事：

李國棟先生

梁又穩先生

歐陽寶豐先生

註冊辦事處：

Offices of Walkers Corporate Limited

190 Elgin Avenue

George Town

Grand Cayman KY1-9008

Cayman Islands

中國主要營業地點及總部：

中國

江蘇省

南京市浦口區

大橋北路9號

弘陽大廈

26樓

根據公司條例第16部註冊的香港

營業地點：

香港

上環

信德中心

招商局大廈26樓

2612室

敬啟者：

有關出售

(1) 目標停車位；

及

(2) 目標公司股權的非常重大出售事項及關連交易

及

股東特別大會通告

I. 緒言

茲提述該公告，據此董事會宣佈於2025年2月17日，本公司與買方訂立有關該等出售事項的停車位轉讓框架協議及股權轉讓協議。

董事會函件

本通函旨在向閣下提供(其中包括)：

- (i) 停車位轉讓框架協議及股權轉讓協議以及其項下擬進行的交易的進一步詳情；
- (ii) 獨立董事委員會致獨立股東的函件，當中載有其就停車位轉讓框架協議及股權轉讓協議以及其項下擬進行的交易提供的推薦建議；
- (iii) 獨立財務顧問致獨立董事委員會及獨立股東的函件，當中載有其就停車位轉讓框架協議及股權轉讓協議以及其項下擬進行的交易提供的推薦建議；
- (iv) 本集團的財務資料；
- (v) 目標公司的財務資料；
- (vi) 完成該等出售事項後的餘下集團的未經審核備考財務資料；
- (vii) 目標停車位及目標公司物業的物業估值報告；
- (viii) 上市規則要求的其他資料；及
- (ix) 召開股東特別大會通告。

於股東特別大會上，將提呈批准停車位轉讓框架協議及股權轉讓協議以及其項下擬進行的交易的普通決議案。

II. 停車位轉讓框架協議

主要條款

停車位轉讓框架協議的主要條款概述如下：

日期： 2025年2月17日

訂約方： 本公司(作為賣方)；及
買方(作為買方)

主體事項： 根據停車位轉讓框架協議，本公司已有條件地同意出售，而買方已有條件地同意購買本集團擁有的目標停車位的產權或使用權(視情況而定)，受限於停車位轉讓框架協議的條款及條件。

倘本集團擁有相關目標停車位的房地產權證(「**認證**」)(在該情況下，本集團擁有所有權、佔有權、使用權、轉讓權及收益權等物業業權)，則有關目標停車位的產權將根據停車位轉讓框架協議所擬進行的進行轉讓。

倘無法申請或取得相關目標停車位的認證，則僅根據停車位轉讓框架協議所擬進行的轉讓有關目標停車位的使用權(而非產權)。有關使用權包括(但不限於)佔有權、轉讓權、租賃權、經營管理權、收益權、廣告收益權等。有關目標停車位的各自使用權期限直至有關目標停車位所在土地使用權期限屆滿日期為止，故有關目標停車位的全部潛在經濟利益將轉讓至買方。誠如本公司中國法律顧問所告知，以上構成向買方集團有效轉讓該等目標停車位的使用權，為適用中國法律所允許。

個別轉讓協議

停車位轉讓框架協議為一份框架協議。於遵守上市規則(包括但不限於於股東特別大會上就停車位轉讓框架協議項下擬進行的交易取得獨立股東批准)及滿足以下所載先決條件的情況下，本集團與買方集團須就目標停車位的產權或使用權(視情況而定)的轉讓訂立個別的轉讓協議。

本公司與買方須就目標停車位相關各項目訂立個別轉讓協議，乃由於各項目可能涉及不同的交易對手，尤其是負責有關項目的本集團及買方集團各自的成員公司。此外，根據適用中國法律，物業業權轉讓須向中國相關地方機構登記。考慮到目標停車位位於不同省份，訂立個別轉讓協議對有關登記程序至關重要。

因此，停車位轉讓框架協議與個別轉讓協議的主要差異在於交易對手，乃由於各項目的轉讓協議須由本集團及買方集團不同成員公司根據相關目標停車位的現有所有權及擬購買目標停車位的買方集團實體訂立。除交易對手外，個別轉讓協議將遵守停車位轉讓框架協議的條款及條件，包括目標停車位的價格上限、付款條款及交付方式。因此，根據上市規則，個別轉讓協議並不構成新的須予公佈或關連交易。

董事會函件

代價： 預期總代價約為人民幣229.37百萬元，並將以現金支付。

相較於該公告中所披露的代價，有關最終代價已根據獨立評估師評估的最終估值進行調整，乃由於買方已選擇放棄所有權出現爭議的目標停車位或按訂約方協定的可資比較停車位取代該等目標停車位。有關估值的詳情及各項目停車位的代價載於本通函附錄五及下文「有關目標停車位的資料」段落。

支付時間表： 各項目的代價將分三期支付：

首次付款：買方須於簽立個別轉讓協議後七(7)個營業日內向本公司支付50%代價；

第二次付款：買方須於完成產權或使用權(視情況而定)轉讓登記及移交相關文件後七(7)個營業日內向本公司支付額外40%代價；及

最後付款：餘下10%代價須於簽立個別轉讓協議後十二(12)個月內向本公司支付。

董事會函件

- 代價的基準：** 代價乃經訂約方參考以下各項公平磋商後釐定：
- (i) 於2024年12月31日，目標停車位的賬面價值為人民幣238.07百萬元；
 - (ii) 根據獨立估值師於2025年2月28日對目標停車位進行的獨立評估，目標停車位於2025年2月28日的估值為擁有產權的停車位市值約為人民幣113.76百萬元，而無產權的停車位投資價值約為人民幣115.61百萬元。有關目標停車位估值的進一步資料，請參閱本通函附錄五；
 - (iii) 當前物業市場狀況；
 - (iv) 買方實現已出售資產的預期行政成本；及
 - (v) 詳情載於下文「進行該等出售事項的理由及裨益」段落中的理由及裨益。

先決條件： 完成須待以下條件達成後，方告作實：

- (i) 訂約雙方已於訂約雙方的股東大會上取得彼等各自獨立股東對停車位轉讓框架協議及其項下擬進行交易的批准；及
- (ii) 滿足上市規則項下所有適用規定。

完成： 停車位轉讓框架協議為一份框架協議。於遵守上市規則(包括但不限於於股東特別大會上就停車位轉讓框架協議項下擬進行的交易取得獨立股東批准)及滿足以上所載先決條件的情況下，本集團與買方集團須就目標停車位的產權或使用權(視情況而定)的轉讓訂立個別的轉讓協議。

董事會函件

有關轉讓的詳情(包括各項目最終轉讓價格及將轉讓的停車位數目)將以各項目的個別轉讓協議為準，惟個別轉讓協議中的條款須遵守上市規則的規定，且不得與停車位轉讓框架協議的條款有所抵觸。

最後交割日期：

除非根據協議規定由任何一方提前終止，否則該協議將自停車位轉讓框架協議日期起維持生效12個月。

董事認為，12個月的生效期屬合理，乃由於訂約雙方將需要充足時間落實各目標停車位的買賣，包括訂立個別轉讓協議及進行必要的業權登記，以及考慮到根據上市規則適用於停車位轉讓框架協議項下擬進行交易的通函及獨立股東批准規定。

III. 股權轉讓協議

背景

截至2024年12月31日，應付買方的未支付應付款項主要包括三部分：(i)約人民幣90百萬元用於買方為本公司未售單位提供的交付前管理服務，以及買方為物業銷售場所提供的服務，例如展示單位及售樓處等；(ii)約人民幣83百萬元用於買方的商業物業管理服務；及(iii)約人民幣286百萬元，用於買方的停車位銷售代理服務相關的可退回按金。該等未支付應付款項反映買方與本集團之間持續營運及合約關係的性質。

下表載列於本通函日期對未支付應付款項(基於發票日期)進行的賬齡分析：

	部分(i)		部分(ii)		部分(iii)	
	金額		金額		金額	
	(未經審核)		(未經審核)		(未經審核)	
	(人民幣		(人民幣		(人民幣	
	百萬元)	%	百萬元)	%	百萬元)	%
1年內	38	42.2	36	43.4	21	7.3
1至2年	52	57.8	47	56.6	265	92.7
合計	<u>90</u>	<u>100</u>	<u>83</u>	<u>100</u>	<u>286</u>	<u>100</u>

鑒於本集團應付買方各項該等應付款項的未支付餘額，尤其是與停車位銷售代理服務有關的可退回按金大部分乃包括賬齡至少一年的應付款項，買方尋求通過訂立股權轉讓協議加快收回該等選定的未支付應付款項。

主要條款

股權轉讓協議的主要條款概述如下：

日期：2025年2月17日

訂約方：成都弘陽錦興(作為有關目標公司A股權轉讓的賣方)；

徐州弘琪(作為有關目標公司B股權轉讓的賣方)；

南京鴻泰浦陽(作為有關目標公司C股權轉讓的賣方)；

董事會函件

南京弘生活(作為各股權轉讓協議的買方)。

主體事項：

成都弘陽錦興、徐州弘琪及南京鴻泰浦陽各自已有條件地同意出售，而南京弘生活已有條件地同意購買(i)成都弘陽錦興持有的目標公司A 70%股權；(ii)徐州弘琪持有的目標公司B 20%股權；及(iii)南京鴻泰浦陽持有的目標公司C 19%股權，連同上述股權所附帶的所有其他資產、負債及所有者權益，受限於股權轉讓協議各自的條款及條件。各股權轉讓協議訂明目標公司各自的股權轉讓條款及條件。

代價及款項：

根據股權轉讓協議，目標公司A、目標公司B及目標公司C各自的代價分別約為人民幣109.49百萬元、人民幣68.13百萬元及人民幣41.02百萬元。有關代價應按等額基準抵銷與買方停車位銷售代理服務有關的可退回按金所產生同等金額的未支付應付款項，較早的結餘將首先結清。買方集團將不會向本集團另行支付現金。

相較於該公告中所披露的代價，有關最終代價已根據目標公司相關賬目審核按訂約方書面協定進行調整。

董事會函件

代價的基準： 有關代價乃經訂約方參考以下各項公平磋商後釐定：

- (i) 於2024年12月31日，目標公司A、目標公司B及目標公司C各自管理賬目的經調整總資產淨值¹分別為人民幣176.97百萬元、人民幣204.16百萬元及負人民幣105.53百萬元；
- (ii) 於2024年12月31日，誠如目標公司A的管理賬目所記錄，本集團應付目標公司A的未支付應付款項為人民幣14.39百萬元；
- (iii) 於2024年12月31日，誠如目標公司B及目標公司C各自的管理賬目所記錄，本集團應收目標公司B及目標公司C的未收回應收款項分別為人民幣27.29百萬元及人民幣61.07百萬元；
- (iv) 買方集團實現已出售資產的預期行政成本；及
- (v) 詳情載於下文「進行該等出售事項的理由及裨益」段落中的理由及裨益。

尤其是，代價乃經計及以下各項達致：

目標公司A

於2024年12月31日，目標公司A的經調整總資產淨值為人民幣176.97百萬元。於收購70%股權的情況下，該金額為人民幣123.88百萬元。扣除本集團結欠目標公司A的應付款項人民幣14.39百萬元(其責任將於股權轉讓完成後全部轉讓予南京弘生活並由其承擔)後，目標公司A 70%股權的淨代價為人民幣109.49百萬元。

¹ 經調整總資產淨值乃根據各會計師報告中目標公司於2024年12月31日的資產淨值加上市值再減去各目標公司物業於2025年2月28日的賬面值計算。目標公司A、目標公司B及目標公司C相關物業於2025年2月28日的賬面值分別約為人民幣228.0百萬元、人民幣718.3百萬元及人民幣204.0百萬元，而根據獨立估值師於2025年2月28日進行的獨立估值，其市值分別約為人民幣253.2百萬元、人民幣852.2百萬元及人民幣204.0百萬元。有關相關物業權益估值的進一步資料，請參閱本通函附錄五。

目標公司B

於2024年12月31日，目標公司B的經調整總資產淨值為人民幣204.16百萬元。於收購20%股權的情況下，該金額為人民幣40.83百萬元。增加目標公司B結欠本集團的應收款項人民幣27.29百萬元(其權利將於股權轉讓完成後全部轉讓予南京弘生活並由其收購)後，目標公司B 20%股權的淨代價為人民幣68.13百萬元。

目標公司C

於2024年12月31日，目標公司C的經調整總資產淨值為負人民幣105.53百萬元。於收購19%股權的情況下，該金額為負人民幣20.05百萬元。增加目標公司C結欠本集團的應收款項人民幣61.07百萬元(其權利將於股權轉讓完成後全部轉讓予南京弘生活並由其收購)後，目標公司C 19%股權的淨代價為人民幣41.02百萬元。

先決條件：

完成須待以下條件達成後，方告作實：

- (i) 本協議項下擬進行的目標公司A、目標公司B及目標公司C的股權轉讓分別符合目標公司A、目標公司B及目標公司C的公司章程，並已分別取得目標公司A、目標公司B及目標公司C各自餘下股東的同意及豁免優先購買權；
- (ii) 訂約雙方已於訂約雙方的股東大會上取得彼等各自獨立股東對該協議及其項下擬進行交易的批准；及
- (iii) 滿足上市規則項下所有適用規定。

董事會函件

完成：

於股權轉讓完成後：

- (i) 本公司將不再於目標公司A擁有任何權益，而目標公司A的財務業績將不再於本集團的財務報表綜合入賬；及
- (ii) 本公司將不再於目標公司B或目標公司C擁有任何權益，而其財務表現將不再於本集團應佔合營企業及聯營公司業績內反映。

最後交割日期：

除非任何一方根據協議各自的規定提前終止，否則該等協議各自將自各自的股權轉讓協議日期起維持生效12個月。

董事認為，12個月的生效期屬合理，乃由於訂約雙方將需要充足時間落實各目標公司的買賣，包括完成各目標公司股權轉讓工商登記，以及考慮到根據上市規則適用於股權轉讓協議項下擬進行交易的通函及獨立股東批准規定。

IV. 進行該等出售事項的理由及裨益

於過去數年，受房地產行業下行壓力、融資管道阻礙、銷售業績下滑及建築進度延遲以致逾期交付所導致的收回款項延遲等因素的綜合影響，不少房地產企業的業務經營面臨挑戰。於房地產行業，建築停工、逾期交付的現象日益普遍。該等挑戰對本集團的財務表現造成不利影響，並增加了維持物業建設及向供應商付款的難度。

為履行本集團按時交付預售物業的責任，經本公司與買方不斷協商，鑒於本公司與買方之間合作及互信的長期記錄，雙方同意訂立該等協議以抵銷部分未支付應付款項並為本公司提供額外現金。於該等出售事項完成後，本公司的現金流量及流動性可得以增強。

鑒於上述原因，董事會(包括獨立非執行董事)認為，儘管該等協議及該等出售事項並非於本集團日常及一般業務過程中訂立，惟基於以上所載該等出售事項的理由及裨益以及該等出售事項代價的釐定基礎，該等協議的條款(包括各自的代價)乃正常商業條款，屬公平合理，符合本公司及股東的整體利益。

V. 本集團及訂約方的資料

本公司

本公司是領先的綜合房地產開發商，於長三角地區成立，並於中國營運，專注於住宅物業的開發以及商業和綜合物業的開發、營運及管理。本公司由曾煥沙先生間接控制。

成都弘陽錦興

成都弘陽錦興為一家根據中國法律成立的有限公司，並為本公司的間接全資附屬公司。成都弘陽錦興主要從事房地產開發、營運及經紀業務。截至本通函日期及緊接股權轉讓完成前，其擁有目標公司A 70%股權。

徐州弘琪

徐州弘琪為一家根據中國法律成立的有限公司，並為本公司的間接全資附屬公司。徐州弘琪主要從事房地產開發及銷售、房屋租賃及企業資料諮詢服務業務。截至本通函日期及緊接股權轉讓完成前，其擁有目標公司B 20%股權。

南京鴻泰浦陽

南京鴻泰浦陽為一家根據中國法律成立的有限公司，並為本公司的間接全資附屬公司。南京鴻泰浦陽主要從事房地產開發、營運及銷售以及企業管理服務業務。截至本通函日期及緊接股權轉讓完成前，其擁有目標公司C 19%股權。

買方

買方是中國江蘇省廣受認可的綜合社區服務供應商，在住宅及商業物業的管理方面擁有均衡的物業管理能力。買方為物業業主、住戶及租戶提供多項物業管理服務，為非物業業主(主要是物業開發商)及其他物業管理公司提供增值服務，並為住宅物業業主及住戶提供社區增值服務。截至本通函日期，買方由控股股東、本公司執行董事及主席曾煥沙先生間接持有72.77%權益。

南京弘生活

南京弘生活為一家根據中國法律成立的有限公司，並為買方的間接全資附屬公司。南京弘生活主要從事房地產諮詢、銷售及租賃代理服務業務。

目標公司A

目標公司A於2020年在中國成立，為本公司的間接非全資附屬公司。目標公司A主要從事物業開發。於本通函日期及緊接股權轉讓完成前，目標公司A分別由成都弘陽錦興及四川峨勝擁有70%及30%權益。據董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，(i)成都弘陽錦興為本公司的間接全資附屬公司；及(ii)四川峨勝由本公司獨立第三方熊建華先生最終控制。

以下載列於目標公司A截至2024年及2023年12月31日止年度未經審核管理賬目內相同年度的目標公司A財務資料：

	截至2024年 12月31日 止年度 人民幣千元	截至2023年 12月31日 止年度 人民幣千元
收入	486,684	651,128
除稅項及非經常性項目前溢利／ (虧損)淨額	(1,587)	16,199
除稅項及非經常性項目後溢利／ (虧損)淨額	(17,371)	(9,586)

目標公司A於2024年12月31日的未經審核資產淨值及未經審核總資產價值分別約為人民幣151.71百萬元及人民幣472.35百萬元。

董事會函件

目標公司A持有物業項目的詳情

目標公司A於2024年12月31日持有物業項目的詳情載列如下：

地點	最新開發階段	土地用途	總建築面積 (平方米)
四川省彭州市	最後銷售階段	住宅與商業	213,560.43

目標公司B

目標公司B於2020年在中國成立，為本公司的聯營公司。目標公司B主要從事物業開發。於本通函日期及緊接股權轉讓完成前，目標公司B分別由鹽城通佳、無錫恒遠及徐州弘琪擁有60%、20%及20%權益。據董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，(i)鹽城通佳由本公司獨立第三方施為偉先生最終控制；(ii)無錫恒遠為金科地產集團股份有限公司(其股份於深圳證券交易所上市(股份代號：SZ.000656)，為本公司的獨立第三方)的附屬公司；及(iii)徐州弘琪為本公司的間接全資附屬公司。

以下載列於目標公司B截至2024年及2023年12月31日止年度未經審核管理賬目內相同年度的目標公司B財務資料：

	截至2024年 12月31日 止年度 人民幣千元	截至2023年 12月31日 止年度 人民幣千元
收入	837,798	1,091,499
除稅項及非經常性項目前溢利/ (虧損)淨額	(25,347)	210,199
除稅項及非經常性項目後溢利/ (虧損)淨額	(70,295)	117,495

目標公司B於2024年12月31日的未經審核資產淨值及未經審核總資產價值分別約為人民幣70.25百萬元及人民幣1,208.76百萬元。

董事會函件

目標公司B持有物業項目的詳情

由於分階段交付項目，故目標公司B於2023年及2024年錄得收入及溢利淨額。儘管若干物業仍在興建，惟部分已竣工及交付，並產生相應收入及溢利。於本通函日期，目標公司B持有一個物業項目，總建築面積為434,029.89平方米。目標公司B於本通函日期持有該物業項目的詳情載列如下：

地點	土地用途	最新開發階段	總建築面積 (平方米)	預期竣工時間
江蘇省宿遷市	住宅與商業	已交付	267,654.99	/
		在建	32,084.98	2025年年底
			134,289.92	2026年年底

目標公司C

目標公司C於2018年在中國成立，為本公司的合營企業。目標公司C主要從事物業開發。於本通函日期及緊接股權轉讓完成前，目標公司C分別由南京齊城、南京金瑤、句容億豐、南京煜陽及南京鴻泰浦陽持有23%、20%、19%、19%及19%權益。據董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，(i)南京齊城由上海垠壹建設管理有限公司控制，上海垠壹建設管理有限公司由上海沅通凱企業管理服務有限公司(由上海曦霸企管理服務有限公司最終全資擁有)及上海維哈企業發展有限公司(由南京昌勝和企業管理有限公司最終全資擁有)各佔50%權益，而該等實體均為本公司的獨立第三方；(ii)南京金瑤由金地(集團)股份有限公司(其股份於上海證券交易所上市(股份代號：SH.600383)，為本公司的獨立第三方)控制；(iii)句容億豐為金科地產集團股份有限公司(為本公司的獨立第三方)的附屬公司；(iv)南京煜陽為陽光城集團股份有限公司(其股份先前於深圳證券交易所上市(前股份代號：000671)，惟其後於2023年8月撤銷上市，由吳潔女士最終控制，並為本公司的獨立第三方)的附屬公司；及(v)南京鴻泰浦陽為本公司的間接全資附屬公司。

董事會函件

以下載列於目標公司C截至2024年及2023年12月31日止年度未經審核管理賬目內相同年度的目標公司C財務資料：

	截至2024年 12月31日 止年度 人民幣千元	截至2023年 12月31日 止年度 人民幣千元
收入	-	-
除稅項及非經常性項目前溢利／ (虧損)淨額	(1)	(1)
除稅項及非經常性項目後溢利／ (虧損)淨額	(1)	(1)

目標公司C於2024年12月31日的淨負債及總資產分別約為人民幣105.53百萬元及人民幣205.52百萬元。

於本通函日期，目標公司C持有一幅總面積為38,731平方米的土地，均作住宅及商業用途，規劃用作江蘇省句容市的日後發展。

各目標公司的財務資料詳情載於本通函附錄二。

有關目標停車位的資料

目標停車位合共為6,007個停車位，位於中國的江蘇、安徽、四川、江西、河南、廣東及湖北省，須待各項目於完成後訂立個別轉讓協議，方告作實。於本通函日期，目標停車位由本集團持有。目標停車位不涉及任何原購買成本，乃由於其為本公司開發物業項目的一部分。

於2024年12月31日，目標停車位的賬面值為人民幣238.07百萬元。截至2023年及2024年12月31日止年度，由於目標停車位尚未出售或出租，故目標停車位的應佔溢利淨額為零。

董事會函件

目標停車位的詳情載列如下：

物業項目	省份	項目性質	已取得認證		未取得認證		項目的 總代價 (人民幣元)	已取得認證 的停車位 代價 (人民幣元)	未取得認證 的停車位 代價 (人民幣元)
			停車 位總數	的停車位 數目	的停車位 數目	的停車位 數目			
項目A	安徽	住宅及商業	247	247	-	17,500,000	17,500,000	-	
項目B	安徽	住宅及商業	489	354	135	12,510,000	10,000,000	2,510,000	
項目C	安徽	住宅及商業	607	607	-	14,290,000	14,290,000	-	
項目D	廣東	住宅及商業	34	28	6	1,940,000	1,570,000	370,000	
項目E	廣東	住宅及商業	159	49	110	8,490,000	2,640,000	5,850,000	
項目F	廣東	住宅及商業	26	26	-	2,000,000	2,000,000	-	
項目G	河南	住宅及商業	21	-	21	8,260,000	-	8,260,000	
項目H	湖北	住宅及商業	529	-	529	20,030,000	-	20,030,000	
項目I	江蘇	住宅及商業	23	-	23	840,000	-	840,000	
項目J	江蘇	住宅及商業	382	-	382	14,420,000	-	14,420,000	
項目K	江蘇	住宅及商業	397	-	397	13,390,000	-	13,390,000	
項目L	江蘇	住宅及商業	67	67	-	3,080,000	3,080,000	-	
項目M	江蘇	住宅及商業	305	305	-	14,030,000	14,030,000	-	

董事會函件

物業項目	省份	項目性質	已取得認證		未取得認證		項目的 總代價 (人民幣元)	已取得認證 的停車位 代價 (人民幣元)	未取得認證 的停車位 代價 (人民幣元)
			停車 位總數	的停車位 數目	的停車位 數目	的停車位 數目			
項目N	江蘇	住宅及商業	373	373	-	18,710,000	18,710,000	-	
項目O	江蘇	住宅及商業	88	88	-	2,970,000	2,970,000	-	
項目P	江蘇	住宅及商業	159	-	159	5,020,000	-	5,020,000	
項目Q	江蘇	住宅及商業	247	247	-	4,000,000	4,000,000	-	
項目R	江蘇	住宅及商業	111	-	111	5,530,000	-	5,530,000	
項目S	江蘇	住宅及商業	217	-	217	10,880,000	-	10,880,000	
項目T	江西	住宅及商業	297	-	297	17,880,000	-	17,880,000	
項目U	江西	住宅及商業	186	-	186	6,080,000	-	6,080,000	
項目V	四川	住宅及商業	469	469	-	13,970,000	13,970,000	-	
項目W	四川	住宅及商業	574	357	217	13,860,000	9,140,000	4,720,000	
合計			<u>6,007</u>	<u>3,217</u>	<u>2,790</u>	<u>229,950,000</u>	<u>113,900,000</u>	<u>116,050,000</u>	

VI. 該等出售事項對本集團盈利、資產及負債的財務影響

盈利

於完成後，本公司將不再於目標停車位擁有任何權益。本公司將就出售目標停車位錄得稅前虧損淨額約人民幣7.14百萬元。

於完成後，本公司將不再於目標公司A擁有任何權益，而目標公司A的財務業績將不再於本集團的財務報表綜合入賬。本公司將不再於目標公司B或目標公司C擁有任何權益，而其財務表現將不再於本集團應佔合營企業及聯營公司業績內反映。

鑒於股權轉讓的代價及未支付應付款項的金額將按等額基準抵銷，並假設代價將由未支付應付款項悉數抵銷，本集團將不會因股權轉讓協議及其項下擬進行的交易而於本集團的財務報表中錄得任何收益或虧損。

資產及負債

本通函附錄三所載餘下集團的未經審核備考財務資料說明該等出售事項的財務影響。根據餘下集團的未經審核備考財務資料，2024年虧損將增加人民幣26.22百萬元，而於2024年12月31日的資產及負債將分別減少人民幣455.45百萬元及人民幣409.85百萬元。因此，本集團於2024年12月31日的資產淨值將減少人民幣45.6百萬元至人民幣7,128.11百萬元。

董事認為，該等出售事項無論分別或合共計算，均不會對本集團核心業務的營運造成任何重大不利影響。

本公司擬將該等出售事項所得款項淨額用作本集團物業建設的一般營運資金，以確保按時交付預售物業。

VII. 上市規則的涵義

鑒於停車位轉讓框架協議及股權轉讓協議項下的交易乃本集團與買方集團於12個月內訂立且性質相同，故該等出售事項構成一系列交易，根據上市規則須予合併計算。

由於有關該等出售事項的最高適用百分比率超過75%，根據上市規則第14.06(4)條，該等出售事項構成本公司非常重大出售事項，因此須遵守上市規則第14章項下的申報、公告、通函及股東批准的規定。

董事會函件

截至本通函日期，買方由控股股東、本公司執行董事及主席曾煥沙先生間接持有72.77%權益。因此，買方為曾煥沙先生的聯繫人，故此，根據上市規則第14A章，買方為本公司的關連人士。因此，該等出售事項亦構成上市規則第14A章項下的本公司關連交易，並須遵守申報、公告、通函及獨立股東批准的規定。

VIII. 董事權益

由於本公司主席兼行政總裁曾煥沙先生為控股股東及買方之控股股東，因此曾煥沙先生被視為於各協議及其項下擬進行之交易中擁有重大權益。因此，曾煥沙先生已放棄就批准該等協議及其項下擬進行之交易之各項董事會決議案投票。除上文所披露者外，概無董事於有關董事會決議案中擁有任何重大權益或須放棄投票。

IX. 獨立股東批准

鑒於上述情況，本公司將就該等協議及其項下擬進行之交易尋求獨立股東之批准。本公司將於股東特別大會上提呈普通決議案，以投票表決方式批准該等協議及其項下擬進行之交易。

於最後可行日期，弘陽地產集團(控股)有限公司為控股股東，直接持有本公司全部已發行股本之約71.88%。弘陽地產集團(控股)有限公司由弘陽集團有限公司全資擁有，後者由弘陽國際有限公司全資擁有，而弘陽國際有限公司由弘陽集團(控股)有限公司(由曾煥沙先生全資擁有之公司)及曾煥沙先生分別持有50%及50%權益。因此，弘陽地產集團(控股)有限公司及其聯繫人須就將於股東特別大會提呈有關該等協議及其項下擬進行之交易之普通決議案放棄投票。

X. 獨立董事委員會及獨立財務顧問

本公司已根據上市規則第14A章成立獨立董事委員會(由全體獨立非執行董事組成)，以就該等協議及其項下擬進行之交易向獨立股東提供意見。

就此而言，本公司已委任獨立財務顧問就該等協議及其項下擬進行之交易向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

XI. 暫停辦理股份過戶登記手續

出席股東特別大會並於會上投票

就確定股東有權出席股東特別大會並於會上投票而言，本公司將由2025年5月16日(星期五)至2025年5月21日(星期三)(包括首尾兩日)止期間暫停辦理股份過戶登記手續。為符合資格出席股東特別大會並於會上投票，所有股份過戶文件連同有關股票及適當的過戶表格，最遲須於2025年5月15日(星期四)下午四時三十分交回MUFG，地址為香港中環皇后大道中28號中匯大廈16樓1601室，以辦理登記。

XII. 股東特別大會及委任代表安排

謹定於2025年5月21日(星期三)上午十時正假座香港上環信德中心招商局大廈26樓2612室舉行的股東特別大會通告載於本通函第EGM-1頁至第EGM-2頁。

根據上市規則第13.39(4)條及章程細則第72條，股東於股東大會所作的任何表決必須以投票表決方式進行，惟倘大會主席秉持真誠原則決定容許以舉手投票方式僅就有關程序或行政事宜的決議案作出投票則除外。本公司將於股東特別大會後按照上市規則第13.39(5)條的指定方式就投票結果刊發公告。

本通函附奉股東特別大會適用的代表委任表格一併向股東發出。有關代表委任表格亦於聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.rsunproperty.hk)刊載。不論閣下是否有意出席股東特別大會，務請盡早將隨附的代表委任表格按其上印列的指示填妥及交回，但無論如何最遲須於股東特別大會或其任何續會指定舉行時間48小時前送達本公司於香港的證券登記分處MUFG，地址為香港中環皇后大道中28號中匯大廈16樓1601室。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可依願親身出席股東特別大會並於會上投票。

於最後可行日期，弘陽地產集團(控股)有限公司為控股股東，直接持有本公司全部已發行股本之約71.88%。弘陽地產集團(控股)有限公司由弘陽集團有限公司全資擁有，後者由弘陽國際有限公司全資擁有，而弘陽國際有限公司由弘陽集團(控股)有限公司(由曾煥沙先生全資擁有之公司)及曾煥沙先生分別持有50%及50%權益。因此，弘陽地產集團(控股)有限公司及其聯繫人須就將於股東特別大會提呈有關非豁免持續關聯交易以及相關年度上限之普通決議案放棄投票。

XIII. 推薦建議

敬請閣下垂注載於本通函第29頁至第30頁的獨立董事委員會函件以及載於本通函第31頁至第56頁的獨立財務顧問就該等出售事項及該等協議向獨立董事委員會及獨立股東提供之推薦建議之函件，以及其在作出推薦建議時所考慮的主要因素及理由。

於本通函所載的上述資料，董事(包括獨立非執行董事)經考慮並基於獨立財務顧問之推薦建議後認為，儘管該等協議及該等出售事項並非於本集團日常及一般業務過程中訂立，惟基於以上所載該等出售事項的理由及裨益以及該等出售事項代價的釐定基礎，該等協議的條款(包括各自的代價)乃正常商業條款，屬公平合理，符合本公司及股東的整體利益。因此，董事(包括獨立非執行董事)建議股東投票贊成將於股東特別大會上提呈之決議案。

XIV. 其他資料

敬請閣下垂注本通函附錄所載的其他資料。

此致

列位股東 台照

代表董事會
弘陽地產集團有限公司
曾煥沙
主席
謹啟

2025年4月30日



Redsun Properties Group Limited

弘陽地產集團有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：1996)

敬啟者：

有關出售

(1) 目標停車位；

及

(2) 目標公司股權的非常重大出售事項及關連交易

謹此提述本公司日期為2025年4月30日刊發之通函(「通函」)，本函件構成其中部分。除文義另有所指外，通函所界定之詞彙與本函件所使用者具有相同涵義。

吾等已獲委任為獨立董事委員會成員，就停車位轉讓框架協議及股權轉讓協議以及據此擬進行之交易向獨立股東提供意見，詳情載於通函之「董事會函件」。領智企業融資有限公司已獲委任為獨立財務顧問，就此向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

謹請閣下垂注(i)通函第6至28頁所載之「董事會函件」；(ii)通函第31至56頁所載的「獨立財務顧問函件」及(iii)通函附錄所載的其他資料。

經考慮(其中包括)獨立財務顧問所考慮的主要因素及理由以及其意見後，吾等贊同獨立財務顧問的觀點，並認為儘管停車位轉讓框架協議及股權轉讓協議及該等出售事項並非於本集團日常及一般業務過程中訂立，該等協議的條款(包括各自的代價)乃正常商業條款，屬公平合理，符合本公司及股東的整體利益。

獨立董事委員會函件

因此，吾等建議獨立股東投票贊成將於股東特別大會上提呈之有關決議案，以批准停車位轉讓框架協議及股權轉讓協議及其項下擬進行之交易。

此致

列位獨立股東 台照

為及代表
獨立董事委員會
獨立非執行董事
李國棟先生、
梁又穩先生及
歐陽寶豐先生
謹啟

2025年4月30日

獨立財務顧問函件

以下為領智企業融資有限公司就該等協議的條款及其項下擬進行的交易致獨立董事委員會及獨立股東之意見的函件全文，乃為收錄於通函而編製。



香港
干諾道中111號
永安中心
11樓1108-1110室

敬啟者：

有關出售
(1) 目標停車位；
及
(2) 目標公司股權
的非常重大出售事項及關連交易

緒言

吾等謹此提述吾等獲委任為獨立董事委員會及獨立股東有關停車位轉讓框架協議、股權轉讓協議及其項下擬進行的交易方面的獨立財務顧問，上述協議詳情載於 貴公司日期為2025年4月30日的通函(「**通函**」)所載的董事會函件(「**董事會函件**」)內，而本函件為通函的一部分。除文義另有所指外，本函件所用詞彙與通函所界定者具有相同涵義。

茲提述董事會函件。於2025年2月17日(交易時段後)，貴公司與買方訂立停車位轉讓框架協議，據此，貴公司有條件地同意出售而買方有條件地同意購買目標停車位的產權或使用權(視情況而定)，總代價為人民幣229.37百萬元(「**停車位代價**」)，受限於停車位轉讓框架協議的條款及條件。

獨立財務顧問函件

於同日(交易時段後)，成都弘陽錦興、徐州弘琪及南京鴻泰浦陽(均為 貴公司間接全資附屬公司，作為賣方)與南京弘生活(作為買方)各自訂立股權轉讓協議，據此，成都弘陽錦興、徐州弘琪及南京鴻泰浦陽各自有條件地同意出售而南京弘生活有條件地同意購買(a)成都弘陽錦興持有的目標公司A 70%股權；(b)徐州弘琪持有的目標公司B 20%股權；及(c)南京鴻泰浦陽持有的目標公司C 19%股權，連同上述股權所附帶的所有其他資產、負債及所有者權益，代價分別為人民幣109.49百萬元、人民幣68.13百萬元及人民幣41.02百萬元。

上市規則的涵義

鑒於停車位轉讓框架協議及股權轉讓協議項下的交易乃 貴集團與買方集團於12個月內訂立且性質相同，故該等出售事項構成一系列交易，根據上市規則須予合併計算。

由於有關該等出售事項的最高適用百分比率超過75%，根據上市規則第14.06(4)條，該等出售事項構成 貴公司非常重大出售事項，因此須遵守上市規則第14章項下的申報、公告、通函及股東批准的規定。

截至最後可行日期，買方由控股股東、 貴公司執行董事及主席曾煥沙先生間接持有72.77%權益。因此，買方為曾煥沙先生的聯繫人，故此，根據上市規則第14A章，買方為 貴公司的關連人士。因此，該等出售事項亦構成上市規則第14A章項下的 貴公司關連交易，並須遵守申報、公告、通函及獨立股東批准的規定。

獨立董事委員會

獨立董事委員會(包括全體獨立非執行董事，即李國棟先生、梁又穩先生及歐陽寶豐先生)已告成立，以就停車位轉讓框架協議及股權轉讓協議各自項下的條款向獨立股東提供意見。吾等(領智企業融資有限公司(「領智」))已獲委任為獨立財務顧問，就此向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

吾等之獨立性

於最後可行日期，吾等與 貴公司或彼等各自之任何附屬公司的董事、最高行政人員及主要股東或彼等各自之聯繫人概無關連，及並無於 貴集團任何成員公司直接或間接擁有任何股權或認購或提名其他人士認購 貴集團任何成員公司證券的任何權利。於過去兩年內，吾等就持續關連交易獲 貴公司委聘為 貴公司當時之獨立董事委員會及獨立股東之獨立財務顧問，有關交易之詳情載於 貴公司日期為2024年4月29日之通函(「**先前委聘**」)。有關先前委聘之專業費用已悉數結清，且吾等並不知悉任何將影響吾等獨立性之情況存在或變動。因此，吾等並不認為過往委任導致領智在停車位轉讓框架協議及股權轉讓協議方面出現任何利益衝突。除就此次獨立財務顧問委任而已付或應付吾等之一般專業費用外，並無存在任何吾等在當中可向 貴公司或任何可以被合理視為與吾等獨立性相關之其他方收取或將獲得任何費用或利益的安排。因此，根據上市規則第13.84條，吾等認為吾等為獨立。

吾等的意見基準

於達致吾等致獨立董事委員會及獨立股東之意見及推薦建議時，吾等已依賴通函所載或所述之聲明、資料、意見及陳述，以及董事及 貴公司管理層(「**管理層**」)及 貴公司代表(「**代表**」)向吾等提供之聲明、資料、意見及陳述。吾等已假設，於通函內所載或所述之所有資料及陳述，以及管理層、代表及董事所提供之所有資料及陳述(彼等須就此全權負責)於彼等作出時為真實、準確及完整，並於股東特別大會日期仍屬真實、準確及完整及會就通函內資料出現的任何重大變動通知股東。吾等亦已假設，管理層、代表及董事於通函表達之所有信念、意見、預期及意向乃經審慎周詳查詢及審慎考慮後合理作出。吾等並無理由懷疑有任何重大事實或資料遭隱瞞，或懷疑通函內所載資料及陳述的真實性、準確性及完整性。

董事對通函內所載資料之準確性共同及個別承擔全部責任，並於作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知及確信，通函內所載資料於所有重要方面均屬準確完備，且並無誤導或欺詐成分，亦概無遺漏其他事項，致使通函內任何聲明或通函整體有所誤導。

獨立財務顧問函件

吾等認為，吾等已獲提供充足資料以達致知情意見，及就吾等之意見提供合理基準。然而，吾等並無對 貴公司或其附屬公司或聯營公司之業務及事務狀況進行任何獨立深入調查，吾等亦無考慮停車位轉讓框架協議及股權轉讓協議以及其項下擬進行的交易對 貴集團或股東造成之稅務影響。吾等之意見須以最後可行日期之金融、經濟、市場及其他狀況及吾等可得之資料為基礎。敬請股東注意，隨後之形勢發展(包括市場及經濟狀況之任何重大變動)，可能影響及／或改變吾等之意見，而吾等並無責任為納入於最後可行日期後發生之事件而更新此意見，或更新、修訂或重申吾等之意見。此外，本函件所載之內容不應詮釋為持有、出售或買入任何股份或 貴公司任何其他證券之推薦建議。

所考慮的主要因素及理由

於評估及達致吾等就停車位轉讓框架協議及股權轉讓協議之意見及推薦建議時，吾等已考慮下文所載之主要因素及理由。

I. 相關訂約方的背景資料

a. 貴公司及 貴集團之資料

貴公司

貴公司是領先的綜合房地產開發商，於長三角地區成立，並於中國營運，專注於住宅物業的開發以及商業及綜合物業的開發、營運及管理。 貴公司由曾煥沙先生間接控制。

成都弘陽錦興

成都弘陽錦興為一家根據中國法律成立的有限公司，並為 貴公司的間接全資附屬公司。成都弘陽錦興主要從事房地產開發、營運及經紀業務。截至最後可行日期及緊接股權轉讓完成前，其擁有目標公司A 70%股權。

徐州弘琪

徐州弘琪為一家根據中國法律成立的有限公司，並為 貴公司的間接全資附屬公司。徐州弘琪主要從事房地產開發及銷售、房屋租賃及企業資料諮詢服務業務。截至最後可行日期及緊接股權轉讓完成前，其擁有目標公司B 20%股權。

獨立財務顧問函件

南京鴻泰浦陽

南京鴻泰浦陽為一家根據中國法律成立的有限公司，並為 貴公司的間接全資附屬公司。南京鴻泰浦陽主要從事房地產開發、營運及銷售以及企業管理服務業務。截至最後可行日期及緊接股權轉讓完成前，其擁有目標公司C 19%股權。

b. 貴集團之財務表現

貴集團(i)截至2023年12月31日止年度(「**2023財年**」)及2022年12月31日止年度(「**2022財年**」)的主要財務資料概要(摘錄自 貴公司2023財年的年度報告(「**2023年年報**」))及(ii)截至2024年6月30日止六個月(「**2024年上半年**」)及2023年6月30日止六個月(「**2023年上半年**」)的主要財務資料概要(摘錄自 貴公司2024年上半年的中期報告(「**2024年中報**」))，分別載列如下。

	截至6月30日止六個月		截至12月31日止年度	
	2024年	2023年	2023年	2022年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(未經審核)	(經審核)	(經審核)
收入	6,006,436	6,098,745	19,794,695	20,013,430
- 物業銷售	5,723,157	5,733,676	19,198,937	19,337,943
- 商業經營	270,104	347,542	560,068	647,780
- 酒店經營	13,175	17,527	35,690	27,707
毛利/(損)	532,026	86,299	(669,717)	1,665,564
期內/年內稅前(虧損)/利潤	(1,584,868)	(2,631,714)	(6,942,880)	(3,335,627)
期內/年內(虧損)/利潤	(1,710,314)	(2,843,630)	(7,739,675)	(3,937,807)

2024年上半年及2023年上半年

於2024年上半年，貴集團收入約為人民幣6,006.44百萬元，較2023年上半年約人民幣6,098.75百萬元略減約1.51%。收入來源主要包括物業銷售、商業經營及酒店經營收入。其中，(i)物業銷售所得收入較2023年上半年略減約0.18%至約人民幣5,723.16百萬元，佔已確認收入總額的約95.28%；(ii)商業經營所得收入較2023年上半年減少22.28%至約人民幣270.10百萬元；及(iii)酒店經營所得收入較2023年上半年減少約24.83%至約人民幣13.18百萬元。

獨立財務顧問函件

於2024年上半年，貴集團的毛利約為人民幣532.03百萬元，較2023年上半年約人民幣86.30百萬元大幅增加約6.16倍。2024年上半年的毛利率約為8.9%，而2023年上半年則約為毛利率1.4%。據貴公司告知，毛利及毛利率的增加主要是由於開發中物業及持作出售的已完工物業確認的減值較去年同期減少所致。

於2024年上半年，貴集團稅前虧損減少39.78%至約人民幣1,584.87百萬元，而於2023年上半年，稅前利潤約為人民幣2,631.71百萬元。

2023財年及2022財年

於2023財年，貴集團收入約為人民幣19,794.70百萬元，較2022財年約人民幣20,013.43百萬元減少1.09%。收入來源主要包括物業銷售、商業經營及酒店經營收入。其中，(i)物業銷售所得收入較2022財年略減約0.72%至約人民幣19,198.94百萬元，佔已確認收入總額的約97%；(ii)商業經營所得收入較2022財年減少約13.54%至約人民幣560.07百萬元；及(iii)酒店經營所得收入較2022財年增加約28.81%至約人民幣35.69百萬元。

貴集團於2023財年的毛損約為人民幣669.72百萬元，而2022財年的毛利約為人民幣1,665.56百萬元。出現這種扭轉的主要原因是當年交付的項目數量減少。2023財年的毛損率約為3.4%，而2022財年則為毛利率8.3%。如2023年年報所披露，毛損率主要是由於毛利率較高的產品收入確認比例較去年同期有所下降，且對開發中物業及持作出售的已完工物業確認的減值較去年同期有所增加。

於2023財年，貴集團稅前虧損增加108.14%至約人民幣6,942.88百萬元，而於2022財年，稅前虧損約為人民幣3,335.63百萬元。

獨立財務顧問函件

c. 貴集團之財務狀況

貴集團於2024年6月30日及於2023年12月31日的財務狀況概要(摘錄自2024年中報)載列如下：

	於2024年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2023年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
總資產	67,190,997	74,906,438
總負債	54,864,859	60,082,607
資產淨值	12,326,138	14,823,831

如上所示，貴集團於2024年6月30日的總資產約為人民幣67,191.0百萬元，較2023年12月31日的約人民幣74,906.44百萬元減少約10.30%。貴集團於2024年6月30日的現金及銀行結餘約為人民幣2,067.18百萬元(於2023年12月31日：約人民幣2,753.86百萬元)。

同時，貴集團的總負債由2023年12月31日的約人民幣60,082.61百萬元減少約8.68%至2024年6月30日的約人民幣54,864.86百萬元。於2024年6月30日，貴集團的總借貸(包括計息銀行貸款及其他借款及優先票據)約為人民幣211.0億元(於2023年12月31日：約人民幣214.4億元)，其中計息銀行貸款及其他借款約為人民幣105.8億元(於2023年12月31日：約人民幣109.9億元)，及優先票據約為人民幣105.2億元(於2023年12月31日：約人民幣104.5億元)。

貴集團的資產淨值由2023年12月31日的約人民幣14,823.83百萬元減少約16.85%至2024年6月30日的約人民幣12,326.14百萬元。於2024年6月30日，貴集團的淨槓桿比率(總借貸減去現金及銀行結餘再除以權益總額)約為154.4%，而於2023年12月31日約為126.1%。

II. 買方集團之資料

買方

買方是中國江蘇省廣受認可的綜合社區服務供應商，在住宅及商業物業的管理方面擁有均衡的物業管理能力。買方為物業業主、住戶及租戶提供多項物業管理服務，為非物業業主(主要是物業開發商)及其他物業管理公司提供增值服務，並為住宅物業業主及住戶提供社區增值服務。截至最後可行日期，買方由控股股東、貴公司執行董事及主席曾煥沙先生間接持有72.77%權益。

獨立財務顧問函件

南京弘生活

南京弘生活為一家根據中國法律成立的有限公司，並為買方的間接全資附屬公司。南京弘生活主要從事房地產諮詢、銷售及租賃代理服務業務。

III. 目標公司及該等物業之資料

目標公司A

目標公司A於2020年在中國成立，為貴公司的間接非全資附屬公司。目標公司A主要從事物業開發。於最後可行日期及緊接股權轉讓完成前，目標公司A分別由成都弘陽錦興及四川峨勝擁有70%及30%權益。據董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，(i)成都弘陽錦興為貴公司的間接全資附屬公司；及(ii)四川峨勝由貴公司獨立第三方熊建華先生最終控制。

以下載列目標公司A截至2024年及2023年12月31日止年度的財務資料(摘錄自目標公司A的未經審核管理賬目)：

	截至12月31日止年度	
	2024年 人民幣千元 (未經審核)	2023年 人民幣千元 (未經審核)
收入	486,684	651,128
除稅項及非經常性項目前溢利／(虧損) 淨額	(1,587)	16,199
除稅項及非經常性項目後溢利／(虧損) 淨額	(17,371)	(9,586)

目標公司A於2024年12月31日的資產淨值及總資產價值分別約為人民幣151.71百萬元及人民幣472.35百萬元。

於最後可行日期，目標公司A於四川省彭州市持有一個總建築面積為213,560.43平方米的住宅及商業物業項目，該項目現處於最後銷售階段。

獨立財務顧問函件

目標公司B

目標公司B於2020年在中國成立，為 貴公司的聯營公司。目標公司B主要從事物業開發。於最後可行日期及緊接股權轉讓完成前，目標公司B分別由鹽城通佳、無錫恒遠及徐州弘琪擁有60%、20%及20%權益。據董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，(i)鹽城通佳由 貴公司獨立第三方施為偉先生最終控制；(ii)無錫恒遠為金科地產集團股份有限公司(其股份於深圳證券交易所上市(股份代號：SZ.000656)，為 貴公司的獨立第三方)的附屬公司；及(iii)徐州弘琪為 貴公司的間接全資附屬公司。

以下載列目標公司B截至2024年及2023年12月31日止年度的財務資料(摘錄自目標公司B的未經審核管理賬目)：

	截至12月31日止年度	
	2024年	2023年
	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
收入	837,798	1,091,499
除稅項及非經常性項目前溢利／(虧損)		
淨額	(25,347)	210,199
除稅項及非經常性項目後溢利／(虧損)		
淨額	(70,295)	117,495

目標公司B於2024年12月31日的資產淨值及總資產價值分別約為人民幣70.25百萬元及人民幣1,208.76百萬元。

於最後可行日期，目標公司B持有一個物業項目，總建築面積為434,029.89平方米。目標公司B於最後可行日期持有該物業項目的詳情如下：

地點	土地用途	最新開發階段	總建築面積(平方米)	預期竣工時間
江蘇省宿遷市	住宅與商業	已交付	267,654.99	／
		在建	32,084.98	2025年年底
			134,289.92	2026年年底

獨立財務顧問函件

目標公司C

目標公司C於2018年在中國成立，為 貴公司的合營企業。目標公司C主要從事物業開發。於最後可行日期及緊接股權轉讓完成前，目標公司C分別由南京齊城、南京金瑤、句容億豐、南京煜陽及南京鴻泰浦陽持有23%、20%、19%、19%及19%權益。據董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，(i)南京齊城由上海垠壹建設管理有限公司控制，上海垠壹建設管理有限公司由上海沅通凱企業管理服務有限公司(由上海曦霸企管理服務有限公司最終全資擁有)及上海維哈企業發展有限公司(由南京昌勝和企業管理有限公司最終全資擁有)各佔50%權益，而該等實體均為 貴公司的獨立第三方；(ii)南京金瑤由金地(集團)股份有限公司(其股份於上海證券交易所上市(股份代號：SH.600383)，為 貴公司的獨立第三方)控制；(iii)句容億豐為金科地產集團股份有限公司(為 貴公司的獨立第三方)的附屬公司；(iv)南京煜陽為陽光城集團股份有限公司(其股份先前於深圳證券交易所上市(前股份代號：000671)，惟其後於2023年8月撤銷上市，由吳潔女士最終控制，並為 貴公司的獨立第三方)的附屬公司；及(v)南京鴻泰浦陽為 貴公司的間接全資附屬公司。

以下載列目標公司C截至2024年及2023年12月31日止年度的財務資料(摘錄自目標公司C的未經審核管理賬目)：

	截至12月31日止年度	
	2024年	2023年
	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
收入	-	-
除稅項及非經常性項目前溢利／(虧損)		
淨額	(1)	(1)
除稅項及非經常性項目後溢利／(虧損)		
淨額	(1)	(1)

目標公司C於2024年12月31日的淨負債及總資產價值分別約為負人民幣105.53百萬元及人民幣205.52百萬元。

於最後可行日期，目標公司C持有一幅總面積為38,731平方米的土地，均作住宅及商業用途，規劃用作江蘇省句容市的日後發展。

各目標公司的財務資料詳情載於本通函附錄二。

IV. 有關目標停車位的資料

目標停車位合共為6,007個停車位，位於中國的江蘇、安徽、四川、江西、河南、廣東及湖北省，須待各項目於完成後訂立個別轉讓協議，方告作實。於最後可行日期，目標停車位由 貴集團持有。目標停車位不涉及任何原購買成本，乃由於其為 貴公司開發物業項目的一部分。

於2024年12月31日，目標停車位的賬面值為人民幣238.07百萬元。截至2023年及2024年12月31日止年度，由於目標停車位尚未出售或出租，故目標停車位的應佔溢利淨額為零。

有關目標停車位的詳情，請參閱董事會函件。

V. 中國物業市場及停車位的行業概覽

物業市場

根據國家統計局公佈的數據，過去十年來，中國國內生產總值（「GDP」）增速逐漸放緩，反映出經濟正從投資驅動型到以消費及服務業為主的轉變。2015年強勁增長7.0%，但受債務上升、貿易緊張及經濟結構轉型等因素影響，GDP增長開始減速。2020年，由於COVID-19疫情，經濟遭受重創，增長率僅為2.3%，但隨著國家經濟的復蘇，2021年的增長率大幅反彈至8.6%。然而，在隨後的幾年裡，增長依然緩慢。2022年，由於持續的新冠病毒疫情限制措施、物業市場的困境以及全球不確定性，GDP增長率僅為3.1%。2023年及2024年，增長率分別反彈至5.4%及5.0%，但物業行業疲軟及地緣政治緊張局勢等挑戰繼續對長期前景構成壓力。國際貨幣基金組織預計，中國2025年及2026年的GDP增長率分別約為4.6%及4.5%，與過往數年相比仍處於較低水平。因此，總體趨勢表明，隨著中國經濟的再平衡及外部不利因素的影響，增長率將逐步下降，預計該下降趨勢在不久的將來仍將持續。

由於GDP與房地產市場密切相關，預計在不久的將來，中國房地產市場將面臨持續的挑戰，例如持續的經濟不利因素、疲軟的需求及不斷增加的財政壓力。根據中國國家統計局公佈的數據，物業市場繼續呈現疲軟跡象，2024年物業投資下降了10.6%，反映出人們對房地產行業仍然缺乏信心。2024年物業銷售亦較2023年下降了12.9%，這表明儘管政府採取了各種支持措施，但購房者的情緒依然不堅定。此外，由於開發商在需求下降的環境下對推出新項目保持謹慎，新開工面積下降了23%。房價已連續幾個季度下跌，截至2025年1月，房價同比下降了5%，收窄了上個月5.3%的跌幅。2025年1月的官方數據亦顯示，2024年末售出的新房存量達390.88百萬平方米，較去年增長16.2%，加劇了市場對供過於求及其對價格穩定潛在影響的擔憂。

中國政府試圖在市場支持與結構調整之間取得平衡，實施了多項鼓勵購房的措施。主要措施包括「認房不用認貸」政策，該政策使首次購房者更容易進入市場，以及降低首付要求及利率，該政策由中國人民銀行於2024年9月推出，旨在降低借貸成本，鼓勵購房。儘管做出該等努力，但住房需求依然低迷，許多購房者因擔心價格波動、就業保障及更廣泛的經濟前景而猶豫不決。政府另外的主要干預措施還包括，是於2024年5月推出的3,000億元保障性房屋再貸款計劃，該計劃以促進該行業的流動性，但成效甚微，截至2025年初僅動用了160億元。這表明，銀行及開發商對在一個尚未出現持續復蘇跡象的市場中承擔額外風險仍持謹慎態度。

展望未來，中國物業市場的前景仍不明朗，因為政策干預、經濟挑戰及投資者情緒的轉變等多重力量將繼續塑造該行業的發展軌跡。

停車位市場

	2021年	2022年	2023年	2024年
私家車數量(百萬輛)	260.0	256.0	272.0	353.0
全國新領駕照的駕駛員人數 (百萬人)	27.50	29.23	24.29	22.26

資料來源：中華人民共和國國家統計局、公安部交通管理局

關於上表中停車位的歷史趨勢，吾等觀察到，從2021年到2024年，私家車數量呈上升趨勢，複合年增長率(「複合年增長率」)約為7.95%。

此外，儘管中國新領駕照的駕駛員人數從2021年的27.5百萬人上升至2022年的29.2百萬人(增長約6.3%)，但2023年急劇下降至約24.3百萬人，2024年進一步降至22.3百萬人。這一下降趨勢表明，中國私家車保有量增速放緩，可能是由於燃油價格上漲、保險費及維護費用等保有成本上升，以及城市擁堵帶來的停車難題，從而導致新車需求疲軟。

鑒於上述情況，消費者的意願是否會在短期內恢復到以前的水平仍不確定。此外，日益嚴格的政府政策亦進一步打擊了潛在買家的積極性。該等因素表明，汽車行業發展停滯不前，面臨著可能阻礙未來發展的重大挑戰。

VI. 進行該等出售事項的理由及裨益

如董事會函件所述，於過去數年，受房地產行業下行壓力、融資管道阻礙、銷售業績下滑及建築進度延遲以致逾期交付所導致的收回款項延遲等因素的綜合影響，不少房地產企業的業務經營面臨挑戰。於房地產行業，建築停工、逾期交付的現象日益普遍。該等挑戰對 貴集團的財務表現造成不利影響，並增加了維持物業建設及向供應商付款的難度。

管理層表示，由於不可預見的物業市場下滑以及行業信貸及流動性緊縮，貴公司難以產生足夠的現金流來履行其財務義務，導致公司債券無法償還。根據 貴公司日期為2025年1月23日的公告，吾等了解到 貴集團正積極進行境外債務重組工作，通過與債權人訂立重組支持協議來管理其流動性及債務。

考慮到 貴集團目前的財務狀況及其確保及時交付預售物業的義務，貴公司與買方進行了持續的磋商，買方尋求通過訂立股權轉讓協議加快收回該等選定的未支付應付款項。鑒於雙方的長期合作及 貴集團目前的財務狀況，雙方同意訂立該等協議，以抵銷部分未支付應付款項，並為 貴公司提供額外現金。該等出售事項完成後，貴公司的現金流及流動性將得到加強。根據通函附錄三所載餘下集團之未經審核備考財務資料，出售事項完成後，餘下集團之資產淨值將減少約人民幣45.60百萬元至約人民幣7,182.52百萬元。

為進行評估，吾等從 貴公司獲得了未支付應付款項清單，並確認總額約為人民幣459百萬元。該等應付款項主要包括交付前管理服務、商業物業管理服務及停車位銷售代理服務的可退回按金。考慮到(a)將目標公司的代價與未支付應付款項進行沖抵，可在無需現金流出的情況下減輕 貴集團的當前財務負擔，履行相關服務的相應付款義務，並降低拖欠或延遲付款的風險；及(b)沖抵將以等額基準進行，吾等認為這種結算方式是合理的。據 貴公司告知，目標公司代價結算後，未支付應付款項應減少至約人民幣240.36百萬元。

鑒於上述情況，吾等認同董事會的觀點，即儘管該等協議及該等出售事項並非於 貴集團日常及一般業務過程中訂立，該等協議的條款乃正常商業條款，屬公平合理並符合 貴公司及股東的整體利益。

VII. 停車位轉讓框架協議及股權轉讓協議的主要條款

a. 停車位轉讓框架協議

停車位轉讓框架協議的主要條款概述如下：

日期：2025年2月17日

訂約方：貴公司(作為賣方)；及
買方(作為買方)

主體事項

根據停車位轉讓框架協議，貴公司已有條件地同意出售，而買方已有條件地同意購買貴集團擁有的目標停車位的產權或使用權(視情況而定)，受限於停車位轉讓框架協議的條款及條件。

倘貴集團擁有相關目標停車位的房地產權證(「認證」)(在該情況下，貴集團擁有所有權、佔有權、使用權、轉讓權及收益權等物業業權)，則有關目標停車位的產權將根據停車位轉讓框架協議所擬進行的進行轉讓。

倘無法申請或取得相關目標停車位的認證，則僅根據停車位轉讓框架協議所擬進行的轉讓有關目標停車位的使用權(而非產權)。有關使用權包括(但不限於)佔有權、轉讓權、租賃權、經營管理權、收益權、廣告收益權等。有關目標停車位的各自使用權期限直至有關目標停車位所在土地使用權期限屆滿日期為止，故有關目標停車位的全部潛在經濟利益將轉讓至買方。誠如貴公司中國法律顧問所告知，以上構成向買方集團有效轉讓該等目標停車位的使用權，為適用中國法律所允許。

停車位代價

停車位代價總額為人民幣229.37百萬元，將以現金結算。

獨立財務顧問函件

由於買方已選擇以雙方同意的可資比較停車位取代存在所有權糾紛的目標停車位，與該公告中披露的代價相比，該最終代價根據獨立估值師所評估的最終估值作出調整。有關估值的詳情及各項目停車位的代價載於本通函附錄五及董事會函件內「有關目標停車位的資料」段落。

停車位代價乃經訂約方參考以下各項公平磋商後釐定：(i)於2024年12月31日，目標停車位的賬面價值人民幣238.07百萬元；(ii)根據獨立估值師於2025年2月28日對目標停車位進行的獨立評估，目標停車位於2025年2月28日的估值為擁有產權的停車位市值約為人民幣113.76百萬元，而無產權的停車位投資價值約為人民幣115.61百萬元；(iii)當前物業市場狀況；(iv)買方實現已出售資產的預期行政成本；及(v)詳情載於董事會函件「進行該等出售事項的理由及裨益」段落中的理由及裨益。

支付時間表：

如董事會函件所述，各項目的代價將分三期支付：(i)須於簽立個別轉讓協議後七(7)個營業日內向 貴公司支付50%作首次付款；(ii)須於完成產權或使用權(視情況而定)轉讓登記及移交相關文件後七(7)個營業日內向 貴公司支付40%作第二次付款；及(iii)餘下10%代價須於簽立個別轉讓協議後十二(12)個月內向 貴公司支付。

有關停車位轉讓框架協議的更多詳情，請參閱董事會函件。

b. 股權轉讓協議

如董事會函件所述，截至2024年12月31日，貴集團應付買方的未支付應付款項合計約人民幣459百萬元，主要包括三部分：(i)約人民幣90百萬元用於買方為 貴公司未售單位提供的交付前管理服務，以及買方為物業銷售場所提供的服務，例如展示單位及售樓處等；(ii)約人民幣83百萬元用於買方的商業物業管理服務；及(iii)約人民幣286百萬元，用於買方的停車位銷售代理服務相關的可退回按金。

獨立財務顧問函件

股權轉讓協議的主要條款概述如下：

日期：2025年2月17日

訂約方：成都弘陽錦興(作為有關目標公司A股權轉讓的賣方)；

徐州弘琪(作為有關目標公司B股權轉讓的賣方)；

南京鴻泰浦陽(作為有關目標公司C股權轉讓的賣方)；及

南京弘生活(作為各股權轉讓協議的買方)

主體事項

成都弘陽錦興、徐州弘琪及南京鴻泰浦陽各自已有條件地同意出售，而南京弘生活已有條件地同意購買(i)成都弘陽錦興持有的目標公司A 70%股權；(ii)徐州弘琪持有的目標公司B 20%股權；及(iii)南京鴻泰浦陽持有的目標公司C 19%股權，連同上述股權所附帶的所有其他資產、負債及所有者權益，受限於股權轉讓協議各自的條款及條件。各股權轉讓協議訂明目標公司各自的股權轉讓條款及條件。

代價及支付條款

目標公司A、目標公司B及目標公司C各自於股權轉讓協議項下的代價分別為人民幣109.49百萬元(「代價A」)、人民幣68.13百萬元(「代價B」)及人民幣41.02百萬元(「代價C」，連同代價A及代價B統稱「目標公司代價」)。有關代價應按等額基準抵銷與買方停車位銷售代理服務有關的可退回按金所產生同等金額的未支付應付款項，較早的結餘將首先結清。買方集團將不會向 貴集團另行支付現金。

與該公告中披露的代價相比，該最終代價根據對目標公司賬目的相關審核進行了調整，並經訂約方書面同意。

獨立財務顧問函件

該等代價乃經訂約方參考以下各項公平磋商後釐定：(i)目標公司A、目標公司B及目標公司C各自的經調整總資產淨值；(ii)於2024年12月31日，誠如目標公司A的管理賬目所記錄，貴集團應付目標公司A的未支付應付款項；(iii)於2024年12月31日，誠如目標公司B及目標公司C各自的管理賬目所記錄，貴集團應收目標公司B及目標公司C的未收回應收款項；(iv)買方集團實現已出售資產的預期行政成本；及(v)詳情載於董事會函件「進行該等出售事項的理由及裨益」段落中的理由及裨益。

據管理層告知，目標公司的主要資產包括彼等持有的物業項目或土地(視情況而定)，根據獨立估值師的評估，於2025年2月28日的總估值分別為人民幣253.23百萬元、人民幣852.17百萬元及人民幣204.00百萬元。

有關股權轉讓協議的更多詳情，請參閱董事會函件。

VIII. 代價評估

如董事會函件所述及吾等與管理層的討論，停車位代價乃根據目標停車位的估值經公平磋商後協定，而由獨立估值師根據日期為2025年4月30日的估值報告(「**停車位估值報告**」)評估目標停車位於2025年2月28日(「**估值日期**」)的估值為擁有產權的停車位市值約為人民幣113.76百萬元，而無產權的停車位投資價值約為人民幣115.61百萬元。

鑒於目標公司代價主要指其各自管理賬目(即物業項目及土地(視情況而定))之資產淨值，經獨立估值師於估值日期評估之相關物業權益估值調整，該估值載於獨立估值師編製的日期為2025年4月30日的估值報告(「**目標公司估值報告**」)，連同停車位估值報告，統稱「**估值報告**」。

吾等主要參考目標停車位及目標公司之物業(「**該等物業**」)之估值(「**估值**」)，此乃停車位代價及目標公司代價之主要基準。吾等已根據上市規則第13.80條附註1(d)及企業融資顧問操守準則第5.3段之規定進行工作，包括(i)評估獨立估值師對類似目標停車位及該等物業之中國物業及使用權資產之估值經驗；(ii)獲取獨立估值師往績記錄之資料；(iii)查詢獨立估值師與貴集團及買方集團現時及過往之關係；(iv)與獨立估值師討論估值報告所採納之基準、方法及假設。

獨立估值師的經驗及資格以及其獨立性

根據估值報告，有關估值乃由胡建明先生（「胡先生」）編製，彼為皇家特許測量師學會資深會員以及中國區估價及諮詢服務小組獨立估值師聯席主管。胡先生於中國如此規模及性質之物業估值方面擁有逾26年經驗，因此具備進行估值之合適資格。

獨立估值師確認，於最後可行日期，其為 貴公司及買方集團之獨立第三方，且其並無知悉其與 貴集團、買方集團或任何其他方之間有任何關係或利益可合理地被視為會影響其作為 貴公司獨立估值師之獨立性。

估值基準及假設

如估值報告所披露，估值乃根據包含國際評估準則理事會《國際評估準則》的皇家特許測量師學會全球估值專業標準及上市規則第5章及第12項應用指引所載規定進行。

於吾等審閱期間，吾等注意到估值乃根據主要假設進行，即估值並無就有關物業之任何抵押、按揭或欠款或出售時可能產生之任何開支或稅項作出撥備。除非另有說明，否則假設該等物業／物業權益並無任何可能影響其價值之產權負擔、限制及任何繁重性質之支出。吾等已就估值報告所採納之假設與獨立估值師討論，並獲悉該等假設符合一般市場慣例。

就吾等之盡職審查而言，吾等已從中國法律顧問取得及審閱有關（其中包括）目標停車位及該等物業之業權及狀況之法律意見（「**中國法律意見**」）。

a. 停車位估值報告

根據停車位估值報告，吾等注意到估值乃根據以下假設進行：(i)上文「資料來源」一節所載由貴公司及貴公司法律顧問四川朴易律師事務所（「**中國法律顧問**」）提供有關目標停車位業權的資料屬真實及正確；(ii)目標停車位不受污染，地面狀況令人滿意；(iii)已取得目標停車位的完整及適當業權，並已全數支付所有應付地價或土地使用權費用；(iv)就部分A類停車位而言，貴公司或貴集團提供的資料（每個停車位面積約13.5平方米）屬真實及正確；(v)就B類停車位而言，貴公司或貴集團提供的資料（每個停車位面積約13.5平方米）屬真實及正確。由於地下建設土地使用權的授予年期一般為50年，因此獨立估值師假設B類停車位獲授的土地使用年期自土地使用權開始日期起為50年；(vi)就C類停車位而言，獨立估值師假設其獲批土地使用年期自估值日期起為20年，就部分C類停車位而言，貴公司或貴集團提供的資料（每個停車位面積約13.5平方米）屬真實及正確；(vii)已正式取得發展及佔用與使用目標停車位所需之所有批文及證書，且具有十足效力及效用；及(viii)目標停車位可於市場上自由轉讓、按揭、分租或以其他方式處置。

根據停車位估值報告，吾等亦了解到獨立估值師對目標停車位下的數個項目沒有給予商業價值，原因是該等物業缺乏有效的物業所有權文件。另外，獨立估值師在停車位估值報告中報告了該等物業的投資價值。

估值方法

吾等亦已審閱停車位估值報告，並與獨立估值師討論其方法，並注意到其已考慮三種公認的估值方法。經考慮法律意見中概述的資產類型、現況及所有權具體細節後，獨立估值師已採用市場法評估目標停車位。

對目標停車位進行估值時，獨立估值師已根據中國法律意見所述的業權將停車位（「**停車位**」）分為三類，分別為「A類停車位」、「B類停車位」及「C類停車位」。

A類停車位定義為具有業權且可自由交易的停車位；B類停車位定義為缺乏完整業權的停車位；C類停車位定義為人防停車位。

獨立財務顧問函件

就業權可自由買賣的A類停車位而言，較可取的估值方法為市場比較法，即假設參考相關市場的可資比較銷售交易並經適當調整，包括但不限於狀況、地點、時間及其他相關因素，將該等物業／物業權益各自按其現狀出售，並附有空置管有權。鑒於該等物業／物業權益為停車位，可資比較銷售交易頻繁，有關該銷售的資料容易取得。因此，獨立估值師採用符合市場慣例的市場比較法。

如果停車位沒有業權，但有使用權交易歷史，且土地出讓金已全額支付，則市場比較法亦適用。

對於缺乏完整業權且未出售使用權的停車位，或在支付土地出讓金或人防工程方面存在問題的停車位，則採用收入資本化法。此方法將所有租賃單位在剩餘租期內的現有租金收入資本化，而空置單位則假設按截至估值日期的市場價格出租。於現有租約期滿後，假設每個單位均按估值日期的市場價格出租，並根據剩餘使用期限進行資本化。因此，該等物業／物業權益的市值等於出租單位在租期內收入的資本化價值、出租單位收入(即市場租金收入)的適當遞延資本化價值以及空置單位的資本化價值之和。

經考慮上述因素後，吾等認為，於停車位估值報告中(i)就A類停車位採用市場比較法；及(ii)就B類停車位及C類停車位採用收入資本化法是合理的。

獨立估值師亦確認，胡先生於2025年3月3日至2025年3月7日期間對目標停車位進行了實地查勘。

目標停車位

誠如停車位估值報告所載，中國目標停車位於2025年2月28日的總估值包括市值人民幣113,760,000元及投資價值人民幣115,610,000元。誠如獨立估值師所告知，市值適用於擁有有效產權文件的物業，而B類停車位及C類停車位物業因缺乏有效產權文件而未獲任何商業價值，因此，已就該等物業納入投資價值以供 貴公司的內部參考。

獨立財務顧問函件

據獨立估值師告知，彼等向 貴集團取得一份鄰近已出售或計劃出售予獨立第三方之停車位概要清單。獨立估值師根據以下各項，從概要清單中為每個目標停車位選出三個可資比較交易（「可資比較停車位」）：(i)可資比較停車位之交易日期為估值日期起計兩年內；及(ii)可資比較停車位與各目標停車位之性質相似（即狀況及大小相若）。倘 貴集團提供之名單中並無可資比較之停車位，則獨立估值師將根據前述選擇標準從公開資料中選擇可資比較交易。獨立估值師認為，銷售清單中的可資比較交易將確保停車位估值報告所採納的單位價格與 貴集團近期向獨立第三方出售或將出售物業的單位價格一致。因此，吾等認同獨立估值師之意見，即估值之可資比較停車位具有代表性。

就吾等之盡職審查而言，吾等已額外取得各目標停車位之計算，其中包括相關可資比較停車位之資料，例如業權資料、地點、落成年份、時間、地盤面積、建築品質、大小及大宗折扣。根據吾等對可資比較停車位資料之審閱及吾等與獨立估值師之討論，吾等認為可資比較停車位之選擇標準屬公平合理，因為可資比較停車位在交易日期、地點、大小及狀況方面與目標停車位相似。

吾等已與獨立估值師討論有關計算，並了解到已根據獨立估值師之經驗及判斷，並考慮到（其中包括）各可資比較停車位之位置、交通方便性、鄰近程度及實物特徵，例如樓齡、大小及樓層，按照時間、交易狀況、交通方便性、地點、建築品質及大宗折扣對可資比較停車位作出若干調整。吾等已審閱該等調整，並與獨立估值師討論相關調整之理據及方法。據吾等了解，已就包括但不限於以下各項作出有關調整：(i)可資比較物業之交易時間，以反映其各自市價之變動；(ii)交易條件或叫價，以反映實際交易條款與市場標準之差異；(iii)可資比較物業之交通便利性，以反映與出入口距離之差異；(iv)可資比較物業之設施，以反映設施或服務之可用性及質素之差異；(v)可資比較物業之面積，以反映房地產市場通常存在及估值從業員認可的較大物業之單位價格所適用的潛在折扣；(vi)可資比較物業之位置，以反映位於較偏遠地區之物業之單位價格所適用的潛在折扣，該等物業之交通方便性較低、附近設施稀少及人流稀少；及(vii)根據獨立估值師之經驗（如適用），可資比較物業之大宗折扣率為30%，以反映停車位批量銷售較單獨銷售困難。

據獨立估值師進一步告知，上述所有因素在評估各目標停車位價值時均佔同等比重。經考慮該等因素後，已對各可資比較停車位作出適當調整，並將得出經調整單位價格，以為各目標停車位進行估值。

獨立財務顧問函件

根據吾等對計算的審閱以及吾等與獨立估值師的討論，吾等發現該等調整符合市場慣例，因此認為該等調整對得出目標停車位的估值是合理的。

吾等的觀點

經考慮(i)獨立估值師在編製停車位估值報告方面之資格、經驗及獨立性；(ii)獨立估值師就進行目標停車位估值所採取之步驟及盡職審查措施；(iii)獨立估值師就目標停車位估值所採用之方法及假設；及(iv)可資比較停車位之適當選擇，吾等認為目標停車位之估值屬公平合理。

b. 目標公司估值報告

根據目標公司估值報告，吾等注意到估值乃根據以下假設進行：(i)上文「資料來源」一節所載由 貴公司及中國法律顧問提供有關該等物業業權的資料屬真實及正確；(ii)該等物業不受污染，地面狀況令人滿意；(iii)已取得該等物業的完整及適當業權，並已全數支付所有應付地價或土地使用權費用；(iv)已正式取得發展及佔用與使用該等物業所需之所有批文及證書，且具有十足效力及效用；及(v)該等物業可於市場上自由轉讓、按揭、分租或以其他方式處置。

估值方法

在釐定該等物業的市值時，獨立估值師已採用市場法對該等物業進行估值。該市場法透過將標的資產與可取得價格資料的相同或類似資產進行比較，提供價值指標。透過分析自願買賣雙方之間符合「公平」交易的該等銷售，在比較該等銷售價格以評估標的資產的價值時，會就大小、位置、時間、配套設施及其他相關因素作出調整。如獨立估值師所確認，此方法常用於對有可靠的類似性質資產銷售證據的資產進行估值。

鑒於現有定價資料反映市場對類似該等物業之資產之現時看法，吾等與獨立估值師均認為，倘有足夠相關證據顯示買家願意為市場上類似物業支付之價格水平，市場法乃評估該等物業價值之最適當方法。

該等物業

如目標物業估值報告所載及如管理層所告知，目標公司A、目標公司B及目標公司C於2025年2月28日各自的物業總估值分別約為人民幣253.23百萬元、人民幣852.17百萬元及人民幣204.00百萬元。

獨立財務顧問函件

根據目標物業估值報告，吾等注意到目標公司A持有之物業權益為待售，目標公司B持有之物業權益為開發中，及目標公司C持有之物業權益為持作進一步開發。

據獨立估值師告知，就目標公司A及目標公司B各按以下標準選出三項可資比較物業：(i)最新售價，可資比較物業的售價於估值日期起計一年內掛牌；(ii)性質相似，要求可資比較物業與目標公司A及目標公司B的物業性質相似，以確保比較有意義；及(iii)鄰近該等標的物業，所選可資比較物業必須非常鄰近目標公司A或目標公司B(如適用)。

關於目標公司C的可資比較物業，獨立估值師表示，由於目標公司C所持物業權益截至估值日期被指定作進一步開發，故彼等根據(i)可資比較物業與目標公司C物業的性質、大小及用途相似，及(ii)其鄰近目標公司C，從土地招標系統公佈的交易中選出三宗最近可資比較交易。

吾等與獨立估值師討論後獲悉，目標公司A及目標公司B的可資比較物業乃從 貴集團已出售或計劃出售予獨立第三方的鄰近類似物業項目的概要清單中選出。考慮到(i)獨立估值師就目標公司A及目標公司B選定的可資比較物業反映 貴集團向獨立第三方出售或將出售物業的單位價格，代表 貴集團出售類似物業的近期現行市價；及(ii)目標公司C的可資比較物業反映類似性質土地的最新售價，吾等認同獨立估值師之意見，即就目標物業估值報告而言，根據上述標準選定之物業(「可資比較物業」)具有代表性及與該等標的物業具有可比性，且可資比較物業的標準屬公平合理。

此外，吾等從獨立估值師了解到，在得出該等物業的價值時，已對可資比較物業作出若干調整。

吾等進一步取得及審閱估值計算。根據該計算，吾等明白在得出該等物業之價值時，已對可資比較物業作出若干調整。據獨立估值師告知，彼等初步將可資比較物業項下的類似物業與標的物業進行比較，其後對時間、交易狀況、交通方便性、設施、適銷性、大小、地點及樓宇品質作出調整。吾等已審閱該等調整，並與獨立估值師討論背後之理據及方法。據吾等了解，已就包括但不限於以下各項作出有關調整：(i)可資比較物業之售價報價時間，以反映其各自市價之變動；(ii)交易條件或叫價因素，以反映實際交易條款與市場標準之差異；(iii)可資比較物業之交通便利性，以反映與出入口距離之差異；(iv)可資比較物業之設施，以反映設施或服務之可用性及質素之差異；(v)可資比較物業之面積，以反映房地產市場通常存在及估值從業員認可的較大物業之單位價格所適用的潛在折扣；及(vi)可資比較物業之位置，以反映位於較偏遠地區之物業之單位價格所適用的潛在折扣，該等物業之交通方便性較低、附近設施稀少及人流稀少。

據獨立估值師進一步告知，上述所有因素在評估各目標物業價值時均佔同等比重。經考慮該等因素後，已對各可資比較物業作出適當調整，並將得出經調整單位價格，以為各物業進行估值。

根據吾等對計算的審閱以及吾等與獨立估值師的討論，吾等發現該等調整符合市場慣例，因此認為該等調整對得出目標物業的估值是合理的。

吾等的觀點

經考慮(i)獨立估值師在編製目標公司估值報告方面之資格、經驗及獨立性；(ii)獨立估值師就進行該等物業估值所採取之步驟及盡職審查措施；(iii)獨立估值師就該等物業估值所採用之方法及假設；及(iv)可資比較物業之適當選擇，吾等認為目標公司之估值屬公平合理。

IX. 該等出售事項的財務影響

盈利

出售完成後，貴公司將不再擁有目標停車位的任何權益。貴公司將就出售目標停車位錄得稅前淨虧損約人民幣7.14百萬元。

出售完成後，貴公司將不再於目標公司A擁有任何權益，而目標公司A的財務業績將不再於貴集團的財務報表綜合入賬。貴公司將不再於目標公司B或目標公司C擁有任何權益，而其財務表現將不再於貴集團應佔合營企業及聯營公司業績內反映。

鑒於股權轉讓的代價及未支付應付款項的金額將按等額基準抵銷，並假設代價將由未支付應付款項悉數抵銷，貴集團將不會因股權轉讓協議及其項下擬進行的交易而於貴集團的財務報表中錄得任何收益或虧損。

資產及負債

通函附錄三所載餘下集團的未經審核備考財務資料說明該等出售事項的財務影響。根據餘下集團的未經審核備考財務資料，2024年虧損將增加人民幣26.22百萬元，而於2024年12月31日的資產及負債將分別減少人民幣455.45百萬元及人民幣409.85百萬元。因此，本集團於2024年12月31日的淨資產將減少人民幣45.6百萬元至人民幣7,128.11百萬元。

從董事會函件中了解到，董事認為，該等出售事項無論分別或合共計算，均不會對貴集團核心業務的營運造成任何重大不利影響。

貴公司擬將該等出售事項所得款項淨額用作貴集團物業建設的一般營運資金，以確保按時交付預售物業。

獨立財務顧問函件

推薦建議

經考慮上述主要因素及理由後，吾等認為，儘管停車位轉讓框架協議及股權轉讓協議以及該等出售事項並非於 貴集團之日常及一般業務過程中訂立，但停車位轉讓框架協議及股權轉讓協議之條款(包括各自之代價)乃按一般商業條款訂立，屬公平合理，並符合 貴公司及股東之整體利益。因此，吾等建議獨立董事委員會推薦獨立股東且吾等亦推薦獨立股東投票贊成關於批准該等出售事項之相關決議案。

此 致

弘陽地產集團有限公司獨立董事委員會及獨立股東 台照

代表
領智企業融資有限公司
董事總經理
蘇景瑋

2025年4月30日

蘇景瑋先生為於香港證券及期貨事務監察委員會登記之持牌人士、領智企業融資有限公司之負責人(可進行證券及期貨條例下第6類(就機構融資提供意見)受規管活動)及領智投資管理有限公司之持牌代表(可進行證券及期貨條例下第4類(就證券提供意見)及第9類(提供資產管理)受規管活動)。蘇景瑋先生在機構融資方面擁有逾13年經驗。

1. 本集團的財務資料

本集團截至2022年、2023年及2024年12月31日止三個年度各年的財務資料，已分別於下列文件披露，該等文件已分別刊發於聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(http://www.rsunproperty.hk)：

- (i) 於2025年4月28日刊發的本公司截至2024年12月31日止年度的年報(第152頁至第336頁)：

https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2025/0428/2025042800954_c.pdf

- (ii) 於2024年4月24日刊發的本公司截至2023年12月31日止年度的年報(第153頁至第352頁)

https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2024/0424/2024042400631_c.pdf

- (iii) 本公司於2023年4月26日刊發的截至2022年12月31日止年度的年報(第154頁至第352頁)：

https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2023/0426/2023042603026_c.pdf

2. 債務聲明

於2025年2月28日(即本通函日期前就本債務聲明的最後可行日期)營業時間結束時，本集團的債務如下：

(1) 銀行借款

於2025年2月28日，本集團的銀行及其他借款總額約為人民幣10,544.7百萬元及優先票據約為人民幣10,522.6百萬元，其中包括有擔保銀行及其他借款和優先票據約為人民幣19,631.7百萬元以及無擔保銀行及其他借款約為人民幣1,435.6百萬元。有擔保銀行及其他借款和優先票據乃以本集團的銀行存款、物業、廠房及設備、投資物業、持作出售的已完工物業、按公允價值計入損益的金融資產、於合營企業及聯營公司的權益以及於本集團若干附屬公司的股權的股份押記作抵押。

(2) 擔保

於2025年2月28日，本集團已(i)就授予本集團物業單位部分買家之按揭融資向銀行提供擔保，金額約為人民幣5,197.8百萬元；及(ii)就授予關聯方及其他人士的融資向銀行及其他機構提供擔保，金額約為人民幣5,551.0百萬元。

除上述者或本通函其他部分所披露者以及集團內公司間負債外，本集團並無已發行但尚未償還或已授權或以其他方式設立但未發行的債務證券，或定期貸款或其他借款或借款性質的本集團債務，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，或按揭及押記，並且於2025年2月28日營業時間結束時，概無其他重大或然負債或擔保。

3. 營運資金充裕

經適當及審慎查詢後，董事認為，考慮到目前可用的財務資源及從出售目標停車位的業權或使用權(視情況而定)所估計的最高所得款項淨額約為人民幣229.95百萬元，本集團在預測期間內將不具備充裕的營運資金，預計營運資金短缺約為人民幣13,107.2百萬元至人民幣15,577.2百萬元。

董事在編製營運資金預測時考慮的主要假設和事件包括：

- (i) 出售目標停車位的業權或使用權(視情況而定)將於2025年6月完成，最高代價為人民幣229.95百萬元將根據停車位轉讓框架協議進行結算；
- (ii) 本集團將無法獲得非常可觀的新融資(包括債務融資及/或股權融資及/或任何其他可替代融資)；及
- (iii) 本集團的核心業務運作及資產基礎(包括房地產、金融資產及任何其他形式的資產及/或負債及或然負債)以及本集團營運及/或投資的市場條件將不會與目前的情況有重大差異，包括在預測期間內，本集團將不會提出、進行及/或完成帶有具體條款的收購事項或出售事項及/或擬收購事項或出售事項(該等出售事項除外)。

然而，上述營運資金短缺乃主要由於預期悉數償還(i)於2025年2月28日，本集團已違約或觸發違約事件的銀行及其他借款以及優先票據的結餘約為人民幣13,474.4百萬元；及(ii)將於本通函日期起未來十二個月內到期的本集團的銀行及其他借款的結餘約為人民幣4,491.5百萬元。

董事會持續致力於解決上述流動資金問題，包括但不限於：

- (i) 本集團已委任財務顧問，協助其全面重組其境外債務，以便盡快與所有利益相關者達成一致的解決方案。經參考本公司日期為2025年1月23日及2025年2月21日的公告，本公司於擬進行其境外債務的債務重組方面已取得重大進展，並且於相關公告日期，約55.21%的相關債務本金總額的債權人已同意該債務重組。於最後可行日期，根據本公司日期為2025年4月3日的公告，本公司已延長相關債權人同意債務重組的截止日期，以便給予若干債權人更多時間來完成其內部程序；
- (ii) 本集團正與多家銀行及金融機構就延期償還若干借款展開積極磋商；
- (iii) 本集團正與多家金融機構就以合理成本獲得新貸款展開積極磋商，以確保能夠交付開發中的物業項目；
- (iv) 本集團將繼續尋求其他可替代的融資及借款，以為清償其現有的財務責任以及支付未來的營運及資本開支撥資；
- (v) 本集團已編製業務戰略計劃，主要集中於加快銷售物業；
- (vi) 本集團已採取措施來加速收回未收回的銷售所得款項，並有效控制成本及開支；及
- (vii) 本集團將繼續尋找合適的機會以出售其於若干項目開發公司的股權，從而產生額外的現金流入。

董事會認為，經考慮上述計劃及措施，本集團將具備充裕的營運資金，於2025年2月28日起計十二個月內撥付其營運及履行其到期的財務責任。

4. 重大不利變動

於最後可行日期，董事確認，本集團的財務或經營狀況自2024年12月31日（即本集團最近期刊發經審核財務報表的編製日期）以來概無重大不利變動。

5. 餘下集團的財務及貿易前景

2025年，房地產行業在政策與市場環境的交織影響下，正步入深度變革與轉型的關鍵時期。面對複雜多變的外部形勢，本集團將秉持堅定的信念與果敢的行動，積極適應行業發展的新趨勢，持續探索創新發展的路徑，致力於實現高質量、可持續的穩健增長。

在保交付方面，將進一步強化專案管理，建立專門的交付保障團隊，對每個專案的建設進度、工程品質進行全程跟蹤和把控。優化施工流程，合理調配資源，確保專案按計劃推進。同時，加強與施工單位、供應商的溝通協作，建立良好的合作關係，保障原材料供應和工程建設的順利進行。此外，還將提前制定交付預案，對可能出現的問題提前做好應對措施，確保專案按時、高質量交付，切實履行對客戶的承諾，維護企業的信譽和形象。

在財務管理方面，本集團將堅持「保資產、強化債、控風險」的業務導向，以保障現金流安全為首要任務，不斷優化資本結構，降低槓桿成本。通過合理規劃融資計劃、拓展多元化融資管道以及優化債務結構等措施，確保資金鏈穩定順暢。強化資產管理，提高資產運營效率，實現資產的優化配置與增值，嚴格控制成本，提升企業盈利能力。

有關過往財務資料的會計師報告

引言

吾等就成都弘勝和鼎房地產開發有限公司(「目標公司」)的歷史財務資料作出報告，載列於第II-4頁至第II-34頁，包括目標公司於2022年、2023年及2024年12月31日的財務狀況表及截至2022年、2023年及2024年12月31日止三個年度各年(「有關期間」)的損益及其他全面收益表、權益變動表及現金流量表，以及重大會計政策概要及其他解釋資料(統稱「歷史財務資料」)。

歷史財務資料構成本報告的組成部分，已編製以供載入弘陽服務集團有限公司(「貴公司」)日期為2025年4月30日的通函(「該通函」)，內容有關 貴公司建議收購目標公司70%股權。

董事就歷史財務資料須承擔的責任

目標公司的董事須負責根據歷史財務資料附註1所載的編製基準編製真實而公平的歷史財務資料，以及落實目標公司董事認為必要的內部控制，以確保於編製歷史財務資料時不存在重大錯誤陳述(不論是否由於欺詐或錯誤)。

申報會計師的責任

吾等的責任是就歷史財務資料發表意見，並向閣下報告吾等的意見。吾等已根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的香港投資通函呈報準則第200號「投資通函內有關歷史財務資料的會計師報告」進行工作。該準則規定吾等須遵守道德標準，並計劃及執行工作，以就歷史財務資料是否不存在重大錯誤陳述作出合理確認。

吾等的工作涉及執程序以獲取有關歷史財務資料所載金額及披露的憑證。所選擇的程序取決於申報會計師的判斷，包括評估由於欺詐或錯誤而導致歷史財務資料存在重大錯誤陳述的風險。於作出該等風險評估時，申報會計師考慮有關實體根據歷史財務資料附註1所載編製及呈列基準編製作出真實公平反映的歷史財務資料的內部控制，以設計於有關情況下屬適當的程序，惟並非旨在就實體內部控制的成效發表意見。吾等的工作亦包括評估目標公司董事所採用的會計政策是否恰當及所作出的會計估計是否合理，以及評估歷史財務資料的整體呈列。

吾等相信，吾等所獲得的憑證屬充分及適當，可為吾等的意見提供基礎。

意見

吾等認為，就會計師報告而言，歷史財務資料已根據歷史財務資料附註1所載編製基準編製，並真實及公平地反映目標公司於2022年、2023年及2024年12月31日的財務狀況，以及目標公司於各有關期間的財務表現及現金流量。

根據香港聯合交易所有限公司主板證券上市規則及公司(清盤及雜項條文)條例下事項出具的報告

調整

於編製歷史財務資料時，並無對第II-3頁所界定的相關財務報表作出調整。

股息

吾等謹此參閱歷史財務資料附註11，當中載列目標公司於有關期間並無派付或宣派及派付任何股息。

目標公司概無歷史財務報表

自目標公司註冊成立日期以來並無編製過往財務報表。

中正天恆會計師有限公司

執業會計師

石汶熿

執業證書號碼：P07274

香港

2025年4月30日

目標公司的歷史財務資料

編製歷史財務資料

下文所載歷史財務資料構成本會計師報告的一部分。

目標公司於有關期間的財務報表(歷史財務資料的依據)乃根據國際會計準則理事會(「**國際會計準則理事會**」)頒佈的國際財務報告準則(「**國際財務報告準則會計準則**」)編製，並已由中正天恆會計師有限公司根據香港會計師公會頒佈的香港審計準則(「**香港審計準則**」)審核(「**相關財務報表**」)。

歷史財務資料以人民幣(「**人民幣**」)呈列，除另有指明外，所有金額均約整至最接近的千位數(人民幣千元)。

損益及其他全面收益表

	附註	截至12月31日止年度		
		2022年 人民幣千元	2023年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
收入	5	–	651,128	486,684
銷售成本		–	(602,689)	(469,885)
毛利		–	48,439	16,799
其他收入	5	455	282	134
銷售及分銷開支		(10,306)	(23,184)	(10,991)
行政開支		(14,811)	(9,279)	(7,514)
其他開支	5	(222)	–	–
融資成本	7	(190)	(59)	(15)
除稅前(虧損)溢利	6	(25,074)	16,199	(1,587)
所得稅抵免(開支)	10	6,272	(25,785)	(15,784)
年內虧損及其他全面虧損		<u>(18,802)</u>	<u>(9,586)</u>	<u>(17,371)</u>

財務狀況表

	附註	截至12月31日止年度		
		2022年 人民幣千元	2023年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
非流動資產				
使用權資產	12	1,074	488	–
遞延稅項資產	20	10,449	11,046	7,285
非流動資產總額		11,523	11,534	7,285
流動資產				
開發中物業	13	858,014	444,638	–
持作出售的已完工物業	14	–	87,449	227,969
貿易應收款項	15	10,627	3,161	2,343
預付款項、其他應收款項及其他資產	15	60,619	67,854	84,645
應收同系附屬公司款項	24(b)	20,688	57,211	95,776
應收關聯公司款項	24(b)	247	637	3,570
可收回稅項		15,493	–	9,453
現金及銀行結餘	16	125,226	95,310	41,306
流動資產總額		1,090,914	756,260	465,062
流動負債				
貿易應付款項及應付票據	17	10,972	115,662	169,865
其他應付款項及應計費用	18	188,610	65,604	13,848
合約負債	19	660,439	309,859	29,434
應付同系附屬公司款項	24(b)	62,554	102,735	84,897
應付關聯公司款項	24(b)	165	60	60
應付稅項		–	4,334	22,531
租賃負債	12	571	457	–
流動負債總額		923,311	598,711	320,635
流動資產淨值		167,603	157,549	144,427
總資產減流動負債		179,126	169,083	151,712
非流動負債				
租賃負債	12	457	–	–
資產淨值		178,669	169,083	151,712
權益				
實繳股本	21	210,000	210,000	210,000
儲備		(31,331)	(40,917)	(58,288)
		178,669	169,083	151,712

權益變動表

	實繳股本 人民幣千元	累計虧損 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2022年1月1日	210,000	(12,529)	197,471
年內全面虧損總額	<u>-</u>	<u>(18,802)</u>	<u>(18,802)</u>
於2022年12月31日及2023年1月1日	210,000	(31,331)	178,669
年內全面虧損總額	<u>-</u>	<u>(9,586)</u>	<u>(9,586)</u>
於2023年12月31日及2024年1月1日	210,000	(40,917)	169,083
年內全面虧損總額	<u>-</u>	<u>(17,371)</u>	<u>(17,371)</u>
於2024年12月31日	<u>210,000</u>	<u>(58,288)</u>	<u>151,712</u>

現金流量表

	截至12月31日止年度		
	2022年 人民幣千元	2023年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
經營活動產生的現金流量業務			
除稅前(虧損)溢利：	(25,074)	16,199	(1,587)
調整項目：			
使用權資產折舊	1,745	586	488
租賃修訂虧損	222	-	-
已確認減值虧損			
持作出售的已完工物業	-	7,782	17,721
融資成本	190	59	15
銀行利息收入	(455)	(282)	(134)
	<u>(23,372)</u>	<u>24,344</u>	<u>16,503</u>
開發中物業及持作出售的已完工物業(增加)減少			
預付款項、其他應收款項及其他資產	(42,064)	231	(15,973)
受限制現金(增加)減少	(120,960)	69,150	42,094
貿易應付款項及應付票據(減少)增加	(48,086)	104,690	54,203
其他應付款項及應計費用(減少)增加	(3,881)	9,539	(1,354)
合約負債增加(減少)	389,699	(371,617)	(291,673)
	<u>98,779</u>	<u>182,738</u>	<u>105,162</u>
已收利息	455	282	134
已付稅項	(10,452)	(6,555)	(3,279)
	<u>88,782</u>	<u>176,465</u>	<u>102,017</u>
經營活動產生的現金流量淨額			
投資活動產生的現金流量			
給予同系附屬公司的墊款	(12,105)	(36,523)	(38,565)
對同系附屬公司的還款	50,444	-	-
給予關聯公司的墊款	(247)	(390)	(2,933)
	<u>38,092</u>	<u>(36,913)</u>	<u>(41,498)</u>
投資活動(所用)所得現金流量淨額			

	截至12月31日止年度		
	2022年 人民幣千元	2023年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
融資活動產生的現金流量			
同系附屬公司墊款	137,993	40,181	1,284
向同系附屬公司還款	(170,600)	–	(19,122)
向關聯公司還款	(40)	(105)	–
向非控股股東還款	(47,606)	(132,545)	(50,402)
租賃付款的主要部分	(1,875)	(571)	(457)
償還計息銀行款項借貸	(145,322)	–	–
租賃付款的利息部分	(190)	(59)	(15)
已付利息	(5,946)	(7,219)	(3,717)
融資活動所用現金淨額	<u>(233,586)</u>	<u>(100,318)</u>	<u>(72,429)</u>
現金及現金等價物(減少)增加淨額	(106,712)	39,234	(11,910)
年初現金及現金等價物	<u>110,978</u>	<u>4,266</u>	<u>43,500</u>
年末現金及現金等價物	<u><u>4,266</u></u>	<u><u>43,500</u></u>	<u><u>31,590</u></u>
現金及現金等價物結餘分析			
現金及銀行結餘	125,226	95,310	41,306
減：受限制現金	(120,960)	(51,810)	(9,716)
現金流量表所列現金及現金等價物	<u><u>4,266</u></u>	<u><u>43,500</u></u>	<u><u>31,590</u></u>

歷史財務資料附註

1. 一般事項

成都弘勝和鼎房地產開發有限公司是一家於2020年在中華人民共和國(「中國」)註冊成立的有限責任公司。根據目標公司董事(「董事」)之意見，目標公司之最終控股公司及中間控股公司為分別於英屬處女群島及開曼群島註冊成立之弘揚國際有限公司及Redun Properties Group Limited。中間控股公司於香港聯合交易所有限公司主板上市。其註冊辦事處及主要營業地點之地址為四川省成都市彭州市天彭街道蟠龍西路38號1棟2單元1樓106號。目標公司主要於中國從事物業開發。

歷史財務資料以人民幣呈列，人民幣亦為目標公司的功能貨幣。

目標公司截至2024年12月31日止三個年度各年的法定財務報表未經審核。

編纂歷史財務資料的編製基準

歷史財務資料乃根據國際財務報告準則會計準則編製，當中包括國際會計準則理事會頒佈之所有國際財務報告準則會計準則、國際會計準則(「國際會計準則」)及詮釋。目標公司於編製整個有關期間的歷史財務資料時已提早採納於2024年1月1日開始的會計期間生效的所有國際財務報告準則會計準則，連同相關過渡條文。此外，歷史財務資料包括香港聯合交易所有限公司證券上市規則及香港公司條例規定的適用披露。

歷史財務資料乃根據歷史成本慣例編製。

持續經營

於2024年12月31日，目標公司的流動負債淨額約為人民幣83,542,000元(不包括持作出售的已完工物業，約為人民幣227,969,000元)。歷史財務資料乃按持續經營基準編製，因為報告期結束後，同系附屬公司已同意至少在未來十二個月內，不要求償還任何於2024年12月31日應付同系附屬公司款項約人民幣84,897,000元，直至目標公司財務狀況許可為止。

董事認為目標公司將有足夠營運資金為其於可見將來的營運提供資金，因此認為按持續經營基準編製歷史財務資料屬合適。

2. 已頒佈但尚未生效的新訂及經修訂國際財務報告準則會計準則

目標公司並未提早應用下列已頒佈但尚未生效的新訂及經修訂國際財務報告準則會計準則：

國際財務報告準則第18號	財務報表的呈列及披露 ³
國際財務報告準則第19號	無公眾責任的附屬公司：披露 ³
國際會計準則第21號的修訂	缺乏可兌換性 ¹
國際財務報告準則第9號及國際財務報告準則第7號的修訂	金融工具分類及計量的修訂 ²
國際財務報告準則會計準則的修訂	國際財務報告準則之年度改進-第11卷 ²
國際財務報告準則第10號及國際會計準則第28號的修訂	投資者與其聯營公司或合營企業之間的資產出售或注資 ⁴
國際財務報告準則第9號及國際財務報告準則第7號的修訂	依賴自然能源生產電力的合約 ²

¹ 於2025年1月1日或之後開始的年度期間生效

² 於2026年1月1日或之後開始的年度期間生效

³ 於2027年1月1日或之後開始的年度期間生效

⁴ 於待定期限或之後開始的年度期間生效

國際財務報告準則第18號財務報表的呈列及披露

國際財務報告準則第18號「財務報表的呈列及披露」規定財務報表的呈列及披露要求，並將取代國際會計準則第1號「財務報表列報」。該項新訂國際財務報告準則會計準則在繼承國際會計準則第1號多項要求的同時，引入在損益表中列報特定類別及已界定的小計項目的新規定，並要求在財務報表附註中披露由管理層定義的業績指標，並改進將在財務報表中披露的資料的匯總及分類。此外，國際會計準則第1號的部分段落已移至國際會計準則第8號及國際財務報告準則第7號。同時，亦對國際會計準則第7號「現金流量表」及國際會計準則第33號「每股盈利」作出輕微修訂。

國際財務報告準則第18號及其他準則的修訂將於2027年1月1日或之後開始的年度期間生效，並允許提前應用。董事正在評估國際財務報告準則第18號對目標公司歷史財務資料的具體影響。

董事預期，應用所有其他新訂及經修訂國際財務報告準則會計準則將不會對目標公司的歷史財務資料造成重大影響。

3. 重大會計政策資料

歷史成本一般根據服務交換所得代價之公允價值釐定。

公允價值指於計量日期市場參與者在進行有序交易中出售資產所收取或轉移負債所支付之價格，無論該價格是否可直接觀察或使用其他估值方法估計。

重要會計政策載列如下。

公允價值計量

公允價值指於計量日期市場參與者在進行有序交易中出售資產所收取或轉移負債所支付之價格。公允價值計量乃基於假設出售資產或轉讓負債的交易發生在於相關資產或負債的主要市場，在不存在主要市場的情況下，則在相關資產或負債的最有利市場。目標公司必須能夠進入主要或最有利的市場。資產或負債的公允價值乃根據市場參與者於定價資產或負債時所使用的假設計量(假設市場參與者以其最佳經濟利益行事)。

非金融資產的公允價值計量須計及市場參與者能自最大限度使用該資產達致最佳用途，或將該資產出售予將最大限度使用該資產達致最佳用途的另一市場參與者時，所產生的經濟利益。

目標公司使用適當的估值技術，並有足夠數據計量公允價值，盡量利用相關可觀察輸入數據及盡量減少使用不可觀察輸入數據。

公允價值於財務報表計量或披露的所有資產及負債基於對公允價值計量整體屬重要的最低輸入數據水平按如下所述在公允價值架構中分類：

第一級 - 根據已識別資產或負債於活躍市場中所報未調整價格

第二級 - 根據對公允價值計量有重大影響、可直接或間接觀察的最低輸入數據的估值方法

第三級 - 根據對公允價值計量有重大影響、不可觀察的最低輸入數據的估值方法

對於在財務報表以持續基準確認的資產及負債，本集團於各報告期末根據對於公允價值計量整體有重大影響的最低輸入數據通過重估分類以確定架構各級之間是否出現轉移。

非金融資產減值

倘存在減值跡象，或須就資產(開發中物業、持作出售的已完工物業、遞延稅項資產及金融資產除外)進行年度減值測試，則會估計資產的可收回金額。資產的可收回金額為資產或現金產生單位的使用價值與公允價值減出售成本的較高者，並就個別資產釐定，除非該資產產生的現金流入在很大程度上獨立於其他資產或資產組別的現金流入，在此情況下，可收回金額乃就該資產所屬的現金產生單位釐定。

僅當資產的賬面值超過其可收回金額時，方會確認減值虧損。於評估使用價值時，估計未來現金流按可反映現時市場對貨幣時間價值及資產特定風險的評估的稅前折現率折現至其現值。減值虧損於其產生的期間自損益表內與減值資產功能一致的開支類別中扣除。

於每個報告期結束時，會評估是否有跡象顯示先前確認的減值虧損不再存在或可能已減少。如有任何上述跡象，便會估計可收回金額。先前就資產(商譽除外)確認的減值虧損，僅於用以釐定該資產的可收回金額的估計有變時予以撥回，但撥回金額不得高於假設過往年度並無就該資產確認減值虧損而應有的賬面值(扣除任何折舊／攤銷)。撥回的減值虧損於其產生期間計入損益表。

關聯方

在下列情況下，有關方將被視為目標公司的關聯方：

(a) 倘屬以下人士，即該人士或該人士的近親與目標公司有關連：

- (i) 對目標公司有控制權或共同控制權；
- (ii) 對目標集團有重大影響力；或
- (iii) 為目標公司或其母公司的重要管理層成員；

或

(b) 如該實體滿足以下任何一項條件，則視為關聯方：

- (i) 該實體與目標公司屬於同一集團的成員；
- (ii) 該實體為另一實體的聯營公司或合營公司(或為另一實體的母公司、子公司或同系子公司)；
- (iii) 該實體與目標公司屬於同一第三方的合營公司；
- (iv) 一方為第三方的合營公司，另一方為該第三方的聯營公司；
- (v) 該實體為就目標公司僱員或任何為目標公司關聯方的實體而設立的退休後福利計劃；
- (vi) 該實體受上述(a)中人士所控制或共同控制；
- (vii) 該實體為受上文(a)(i)項中提述的任何人士有重大影響力的實體或為該實體(或該實體的母公司)的重要管理層成員；及
- (viii) 該實體、或一間集團之任何成員公司(為集團之一部分)向目標公司或目標公司之母公司提供主要管理人員服務。

開發中物業

開發中物業擬於完成後持作出售。

開發中的物業按開發期間產生的土地成本、建築成本、借款成本、專業費用及其他直接應佔成本與可變現淨值兩者中的較低者列賬。可變現淨值指物業的估計售價減估計完成成本及進行銷售所需的成本。進行銷售所需的成本包括銷售直接應佔的增量成本及本集團進行銷售所需的非增量成本。

除非該等物業將不會於一般經營週期變現，否則發展中物業分類為流動資產。於完成時，該等物業轉撥至持作出售的已完工物業。

持作出售的已完工物業

持作出售的已完工物業乃按成本與可變現淨值的較低者於財務狀況表列賬。成本乃按未出售物業應佔土地及樓宇成本總額的比例釐定。可變現淨值計及最終預期可變現價格，減出售物業所產生的估計成本。

租賃

目標公司於合約開始時評估一項合約是否或包含租賃。倘合約為換取代價而給予在一段時間內控制可識別資產使用的權利，則該合約屬租賃或包含租賃。

目標公司作為承租人

目標公司就所有租賃應用單一確認及計量方法。目標公司確認租賃負債以作出租賃付款及使用權資產(即使用相關資產的權利)。

在開始或重新評估包含租賃組成部分及非租賃組成部分的合約時，目標公司採用可行權宜方法選擇不分拆非租賃組成部分，而是將租賃組成部分和與其相關的非租賃組成部分(如物業租賃物業管理服務)作為單一租賃組成部分入帳。

(a) 使用權資產

使用權資產於租賃開始日期(即相關資產可供使用的日期)確認。使用權資產按成本減累計折舊及任何減值虧損計量，並就任何重新計量租賃負債作出調整。使用權資產的成本包括於開始日期或之前確認的租賃負債金額、所產生的初始直接成本及於開始日期或之前作出的租賃付款減所收取的任何租賃優惠。倘適用，使用權資產的成本亦包括拆除及移除相關資產或恢復相關資產或其所在地點的成本估計。使用權資產於租賃期及資產的估計可使用年期(以較短者為準)內以直線法折舊如下：

辦公樓宇

2至3年

倘於租期結束時租賃資產的擁有權轉移至目標公司或成本反映購買選擇權的行使，折舊則使用有關資產的估計可使用年期計算。

當使用權資產與持作存貨用途的租賃土地權益有關時，該等資產其後根據目標公司有關「開發中物業」或「持作出售的已完工物業」的政策按成本及可變現淨值的較低者計量。

(b) 租賃負債

於租賃開始日期按租期內將作出的租賃付款現值確認為租賃負債。租賃付款包括定額付款(含實質定額付款)減任何應收租賃優惠、取決於指數或利率的可變租賃付款以及預期根據剩餘價值擔保支付的金額。租賃付款亦包括目標公司合理確定將行使的購買選擇權的行使價及在租期反映目標公司行使終止租賃選擇權時，有關終止租賃的罰款。不取決於指數或利率的可變租賃付款在出現觸發付款的事件或條件的期間內確認為開支。

計算租賃付款的現值時，由於租賃內含利率無法即時確定，故目標公司應用租賃開始日期的增量借款利率(「增量借款率」)計算。於開始日期後，租賃負債金額的增加反映了利息的增長，其減少則反映所作出的租賃付款。此外，倘存在修改、租期變動、租賃付款變動(如由指數或利率變動引起的未來租賃付款變動)或購買相關資產的選擇權的評估變動，則重新計量租賃負債的賬面值。

金融資產**初始確認及計量**

金融資產於實體成為工具合約條文的訂約方時於財務狀況表內確認。

於初步確認時金融資產的分類視乎金融資產的合約現金流量特徵及目標公司管理該等資產的業務模式而定。目標公司初步按公允價值計量金融資產，倘並非按公允價值計入損益的金融資產，則按交易成本計量。

為使金融資產按攤銷成本分類及計量，需產生純粹為支付本金及未償還本金利息(純粹為支付本金及利息(「支付本金及利息」))的現金流量。

目標公司管理金融資產的業務模式指其如何管理其金融資產以產生現金流量。業務模式確定現金流量是否來自收集合同現金流量、出售金融資產，或兩者兼有。以攤銷成本分類和計量的金融資產被保存在一種商業模型中，其目的是持有金融資產以收集合同現金流量。

買賣金融資產均於交易日(即目標公司承諾購買或出售該資產之日期)確認。買賣指於市場規定或慣例一般規定之期間內交付資產之金融資產買賣。

後續計量

金融資產的後續計量取決於其分類，如下所示：

按攤銷成本列賬的金融資產(債務工具)

以攤銷成本後續計量使用實際利率法的金融資產受減值影響。當資產終止確認、修改或減值時，收益及虧損在損益表中確認。

終止確認金融資產

金融資產(或如適用，金融資產的一部分或一組類似金融資產的一部分)主要於以下情況終止確認(即從目標公司的財務狀況表刪除)：

- 自資產收取現金流量的權利已經屆滿；或
- 目標公司已轉讓其自資產收取現金流量的權利或已承擔責任根據「轉讓」安排在並無重大延誤下將其全數支付予第三方；及(a)目標公司已轉讓該資產的絕大部分風險及回報，或(b)目標公司並無轉讓或保留該資產的絕大部分風險及回報，但已轉讓該產的控制權。

當目標公司已轉讓其自資產收取現金流量的權利或已訂立轉讓安排，其會評估有否保留所有權的風險及回報，以及其程度。當目標公司並無轉讓或保留該資產的絕大部分風險及回報及並無轉讓該資產的控制權，目標公司以目標公司持續滲入程度為限繼續確認所轉讓資產。在此情況下，目標公司亦確認相關負債。經轉讓資產及相關負債乃按反映本集團已保留的權利及責任為基準計量。

持續滲入乃以被轉讓資產作出的一項保證的形式出現，並以該項資產的原賬面值及目標公司或須償還的代價數額上限(以較低者為準)計算。

金融資產減值

目標公司確認對並非按公允價值計入損益的所有債務工具預期信貸虧損(「預期信貸虧損」)的撥備。預期信貸虧損乃基於根據合同到期的合同現金流量與目標公司預期收取的所有現金流量之間的差額而釐定，並以原實際利率的近似值貼現。預期現金流量將包括出售所持抵押的現金流量或組成合同條款的其他信貸提升措施。

一般方法

預期信貸虧損分兩個階段進行確認。就自初步確認起未有顯著增加的信貸風險而言，預期信貸虧損提供予由未來十二個月內可能發生違約事件而導致的信貸虧損(十二個月預期信貸損失)。就自初步確認起經已顯著增加的信貸風險而言，不論何時發生違約，於餘下風險年期內的預期信貸虧損均須計提虧損撥備(存續期預期信貸虧損)。

目標公司在有關期間末評估相關金融工具的信用風險自初始確認後是否已顯著增加。於作出評估時，本集團將報告日期金融工具出現違約事件之風險與初步確認日期金融工具出現違約事件之風險進行比較，並會考慮合理且可證實的資料(毋須過高成本或太多工序便可查閱)，包括過往經驗及前瞻性資料。

在若干情況，在計及目標公司所持的任何信貸增強時前，當內部或外部資料指出目標公司不大可能悉數收回尚未償還合同金額，則目標公司亦可能將金融資產視為違約。倘無法合理預期收合同現金流量，則撤銷金融資產。

以攤銷成本計量的金融資產在一般方法下會發生減值，並且在以下階段進行除貿易應收款項外的預期信貸損失採用簡化方法的情況的計量時分類，詳情如下：

- 第一階段 - 金融工具的信用風險自初始確認後並未顯著增加，且虧損撥備以等同於12個月預期信貸虧損的金額計量
- 第二階段 - 金融工具的信用風險自初始確認後顯著增加，惟其並非信貸減值的金融資產，其虧損撥備以等同於存續期預期信貸虧損的金額計量
- 第三階段 - 於報告日期信貸減值的金融資產(惟其並非購買或原信貸減值)，其虧損撥備以等同於存續期預期信貸虧損的金額計量

簡化方法

根據簡化方法，目標公司並無追蹤信貸風險的變動，而是於各有關期間末根據整個存續期的預期信貸虧損確認虧損撥備。目標公司已設立根據其過往信貸虧損經驗計算的撥備矩陣，並就債務人的特定前瞻性因素及經濟環境作出調整。

金融負債

初始確認及計量

所有金融負債初始按公允價值確認，倘為貿易應付款項及應付票據、其他應付款項及應計費用，則扣除直接應佔交易成本(如有)。

目標公司的金融負債包括貿易應付款項及應付票據、其他應付款項及應計費用，以及應付同系附屬公司及關聯公司款項。

後續計量

金融負債的後續計量取決於其分類如下：

按攤銷成本計量的金融負債

於初步確認後，貿易應付款項及應付票據、其他應付款項及應計費用，以及應付同系附屬公司及關聯公司款項其後以實際利率法按攤銷成本計量，除非貼現的影響並不重大，在此情況下，按成本列賬。收益及虧損於負債終止確認時及透過實際利率攤銷程序於損益表確認。

攤銷成本乃經計及收購時的任何折讓或溢價及構成實際利率不可或缺一部分的費用或成本計算。實際利率攤銷計入損益表的融資成本。

終止確認金融負債

當負債項目下的責任被解除或取消或屆滿，金融負債須予終止確認。

如現有金融負債由同一放債人以幾乎完全不同條款的負債所取代，或現有負債的條款實質上幾乎已完全修訂，此類取代或修訂將被視為終止確認原負債及確認新負債處理，而有關賬面值的差額須於損益表確認。

抵銷金融工具

倘目前有合法可強制執行權利抵銷已確認的金額，且有意按淨額基準支付或同時將資產變現及結算負債，則抵銷金融資產及金融負債，而其淨額須列於財務狀況表內。

現金及現金等價物

財務狀況表中的現金及現金等價物包括手頭現金及銀行現金，以及到期日通常在三個月內的短期高流動性存款，其可隨時轉換為已知金額的現金，價值變動風險很小及為滿足短期現金承擔而持有。

就現金流量表而言，現金及現金等價物包括手頭及銀行現金以及上文所界定的短期存款，減須按要求償還並構成目標公司現金管理組成部分的銀行透支。

撥備

倘因過往事件須承擔現時責任(法定或推定)，而履行該責任可能導致未來資源外流，且該責任所涉金額能夠可靠估計，則確認撥備。

倘目標公司預計部分或全部撥備將獲得償付時，惟僅當償付款項是實際上確定時，方可視為一項單獨資產。與撥備有關的費用於扣除任何償付款項後於損益表中列賬。

倘貼現影響重大，則確認撥備的金額為預期履行責任所需未來開支於各有關期間的現值。貼現現值隨時間流逝而增加的金額，並計入損益表中的融資成本。

所得稅

所得稅包括即期和遞延稅項。與損益外確認的科目相關的所得稅不在損益確認，而在其他全面收入或直接在權益中確認。

即期稅項資產和負債以報告期末已頒佈或實質已頒佈的稅率(及稅法)，並考慮目標公司運營所在國家的詮釋及慣例，按照預期自稅務機關收回或向稅務機關支付的金額進行計量。

遞延稅項使用負債法就各有關期間資產及負債稅基與其作財務呈報的賬面值之間的一切暫時差額作出撥備。

所有應課稅暫時差額均確認為遞延稅項負債，除非：

- 遞延稅項負債是由商譽或不構成業務合併交易中的資產或負債的初始確認所產生，而在交易時既不影響會計利潤也不影響應課稅利潤或虧損且並無產生相同應課稅及可扣減暫時差額；及
- 就有關附屬公司、聯營公司及合營企業投資所產生的應課稅暫時差額而言，撥回暫時差額的時間可受控制，而暫時差額於可預見的將來可能不會撥回

所有可扣減暫時差額及未動用稅項抵免及任何未動用稅項虧損結轉，均被確認為遞延稅項資產。倘可能具有應課稅利潤抵銷可扣減暫時差額，以及可動用結轉的未動用稅項抵免及稅項虧損，則會確認遞延稅項資產，惟下述情況除外：

- 因有關可扣減暫時差額的遞延稅項資產源自初始確認一項交易(並非業務合併)中的資產或負債，而有關交易進行時既不影響會計利潤也不影響應課稅利潤或虧損且且不會產生相同的應課稅與可扣減暫時差額；及
- 就有關附屬公司、聯營公司及合營企業投資所產生的可扣減暫時差額而言，遞延稅項資產僅於暫時差額於可預見的將來可能撥回，而且具有應課稅利潤用以抵銷暫時差額時，方會予以確認。對於涉及附屬公司、聯營公司及合營企業之投資的可扣減暫時性差額，遞延稅項資產僅於暫時性差額有可能在可預見未來撥回並且將會出現可利用該等暫時性差額予以抵扣之應課稅溢利時，方會確認。

遞延稅項資產的賬面值於各報告期末進行審閱，並扣減至不再可能有足夠應課稅利潤以扣減所有或部分將予動用的遞延稅項資產為止。未確認遞延稅項資產於各報告期末重新評核，並於可能有足夠應課稅利潤以扣減所有或部分將予收回的遞延稅項資產時予以確認。

遞延稅項資產及負債以預期適用於資產變現或負債清還期間的稅率計量，並以報告期末已頒佈或實質已頒佈的稅率(及稅法)為基準。

當及僅當目標公司有在法律上可強制執行的權利將即期稅項資產與即期稅項負債抵銷，且遞延稅項資產及遞延稅項負債與同一稅務機關對同一應課稅實體或不同應課稅實體徵收的所得稅相關，而該等不同的應課稅實體於各未來期間預期有大額遞延稅項負債或資產將予結算或清償時，擬按淨額基準結算即期稅務負債及資產或同時變現資產及結算負債，則遞延稅項資產與遞延稅項負債可予抵銷。

收入確認

客戶合同收入

客戶合同之收益應於商品或服務控制權轉讓至客戶時確認，其金額反映目標公司預期就交換該等商品或服務而有權獲得之代價。

當合同中的代價包括可變金額時，目標公司將有權獲得代價以交換將商品或服務轉讓給客戶的金額。

當合同中包含為客戶提供向其轉移貨品或服務超過一年的重大融資利益的融資部分時，收益按應收金額的現值計量，並以目標公司與客戶之間於合同開始時的獨立融資交易所反映的折現率折現。當合同中包含為目標公司提供超過一年的重大財務利益的融資部分時，根據合同確認的收益包括按實際利率法計算的合同負債所產生的利息開支。對於客戶付款與轉移承諾商品或服務之間的期限為一年或以下的合同，交易價格不會根據國際財務報告準則第15號的實際權宜方法就重大融資部分的影響而調整。

銷售物業

於資產控制權轉移至買方時確認收入。

釐定交易價格時，當存在重大融資成分時，本集團將會調整代價的承諾金額。

其他收入

利息收入按應計基準以實際利率法透過採用將金融工具的估計未來所收現金在預計可使用年期內或更短時間內(倘合適)準確貼現至金融資產賬面值淨值的利率予以確認。

合同負債

當目標公司轉移相關的商品或服務之前，收到客戶的款項時，確認合同負債。當目標公司根據合同履行合同時(即將相關商品或服務的控制權轉讓給客戶)，合同負債確認為收入。

合同成本

除資本化為發展中待售物業及待售物業外，倘符合以下所有條件，履行客戶合約所產生的成本將資本化為資產：

- (a) 有關成本與實體可特定地識別之合同或預期訂立之合同有直接關係。
- (b) 有關成本令實體將用於完成(或持續完成)日後履約責任之資源得以產生或有所增加。
- (c) 有關成本預期可收回。

資本化合同成本按系統化基準攤銷及計入損益表，與向客戶轉讓資產相關的商品或服務一致。其他合同成本於產生時列為開支。

其他僱員福利

僱員須參與由中國內地地方市政府管理的中央退休金計劃(「定額供款計劃」)。目標公司須向中央退休金計劃供款其工資成本的若干部分。供款於根據中央退休金計劃規則須支付時自損益表扣除。

借款成本

直接用於購買、興建或生產合資格資產(即需待相當時間方可達致其擬定用途或出售的資產)的借款成本一律撥充作為該等資產的部分成本。一旦資產大致可供擬定用途或出售,則有關借款成本不再撥充資本。所有其他借款成本均於產生期間支銷。借款成本包括實體就借用資金產生的利息及其他成本。

4. 重大會計估計

編製目標公司的歷史財務資料時,管理層須作出影響所呈報收入、開支、資產和負債金額及其隨附披露及或然負債披露的判斷、估計及假設。由於有關假設及估計存在不確定因素,故可導致須於日後對受影響的資產或負債賬面值作出重大調整。

估計不明朗因素

有關未來的主要假設及於相關期間結束時帶來估計不確定因素的其他主要因素涉及重大風險,可導致須於下一財政年度內對資產及負債的賬面金額作出重大調整,有關假設及因素於下文討論。

就開發中物業及持作出售的已完工物業作出撥備

目標公司的開發中物業及持作出售的已完工物業按成本與可變現淨值的較低者列賬。根據目標公司的過往經驗及目標物業的性質,目標公司根據現行市況估計售價、在建物業的完工成本及出售該等物業將產生的成本。

倘完成成本增加或銷售淨值減少,可變現淨值將會減少,這可能導致就發展中物業及持作出售的已竣工物業計提撥備。該等撥備須運用判斷及估計。倘預期與原先估計不同,則物業於有關估計變動期間的賬面值及撥備將作出相應調整。

中國土地增值稅(「土地增值稅」)

目標公司須繳納中國土地增值稅。土地增值稅撥備乃管理層根據其對相關中國稅務法律及法規所載規定之認知所作最佳估計。實際土地增值稅負債於物業發展項目竣工後由稅務機關釐定。目標公司尚未與稅務機關就其物業發展項目確定土地增值稅的計算方法及金額。實際稅務結果可能有別於初步確認之金額,而任何差額將影響有關稅項當期之土地增值稅開支及相關土地增值稅撥備。

5. 收入、其他收入及其他開支

於有關期間，目標公司的收益指自物業開發業務出售物業所收取的款項。

收益分析如下：

	截至12月31日止年度		
	2022年 人民幣千元	2023年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
來自客戶合約的收益於某一時間點 確認			
物業銷售	-	651,128	486,684

下表列示於有關期間已確認但於有關期間開始時已計入合同負債的收益金額

	截至12月31日止年度		
	2022年 人民幣千元	2023年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
於有關期間初已確認計入合同負債的 收益：			
物業銷售	-	660,439	309,859

於交付已完工物業後完成履約責任。客戶預付款項一般須於物業交付日期前償還，而餘下結餘則不遲於該物業交付日期結清。

於各有關期間末分配至餘下履約責任(未履行或部分未履行)的交易價格金額如下：

	截至12月31日止年度		
	2022年 人民幣千元	2023年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
預期將確認為收益的金額			
一年內	651,128	309,859	29,434
於第二年	9,311	-	-
	<u>660,439</u>	<u>309,859</u>	<u>29,434</u>

其他收入的分析如下：

	截至12月31日止年度		
	2022年 人民幣千元	2023年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
其他收入			
銀行利息收入	455	282	134

其他開支分析如下：

	截至12月31日止年度		
	2022年 人民幣千元	2023年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
其他開支			
租賃修訂虧損	222	-	-

6. 稅前(虧損)溢利

目標公司於有關期間的除稅前溢利已扣除/(計入)：

	截至12月31日止年度		
	2022年 人民幣千元	2023年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
已售存貨成本	-	(594,907)	(452,164)
使用權資產折舊	1,745	586	488
租賃修訂虧損	222	-	-
就持作出售已完工物業確認的減值虧損	-	7,782	17,721
核數師薪酬	-	-	-
僱員福利開支(包括董事酬金(附註8))：			
工資及薪金	19,912	17,136	13,433
養老金計劃供款及社會福利	2,835	2,264	1,604
減：資本化金額	(10,162)	(8,793)	(5,737)
總計	12,585	10,607	9,300

7. 融資成本

融資成本分析如下：

	截至12月31日止年度		
	2022年 人民幣千元	2023年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
合同收入的利息支出	16,562	21,037	11,248
銀行貸款利息	4,577	-	-
來自非控股股東墊款的利息	1,369	7,219	3,717
租賃負債利息	190	59	15
金融負債利息開支總額	22,698	28,315	14,980
減：資本化利息	(22,508)	(28,256)	(14,965)
總計	190	59	15

8. 董事薪酬

目標公司董事及監事於有關期間並無就其向目標公司提供的服務收取任何費用或其他酬金。

9. 五名最高薪酬僱員

於有關期間，概無五名最高薪酬僱員為目標公司董事或監事。於有關期間餘下5名、5名及5名並非目標公司董事的最高薪酬僱員的薪酬詳情如下：

	截至12月31日止年度		
	2022年 人民幣千元	2023年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
工資、津貼及實物福利	3,655	3,055	2,675
養老金計劃供款	383	346	257
總計	<u>4,038</u>	<u>3,401</u>	<u>2,932</u>

薪酬位於以下範圍的非董事最高薪酬僱員的人數如下：

	2022年	2023年	2024年
零至1,000,000港元	<u>5</u>	<u>5</u>	<u>5</u>

於有關期間，目標公司並無支付或應付任何酬金予五名最高薪人士，作為彼等加入目標公司或於加入目標公司時的獎勵或作為離職補償。

10. 所得稅(抵免)開支

於有關期間，於中國註冊成立的實體的應課稅溢利按25%的稅率計提企業所得稅(「企業所得稅」)撥備。

土地增值稅按土地增值(即出售物業所得款項減可扣減支出(包括土地成本、借款成本及其他物業開發支出))以累進稅率30%至60%徵收。目標公司已根據中國有關稅務法律法規，估計、作出及在稅項內計入土地增值稅撥備。土地增值稅撥備須由當地稅務機關最終審議及核准。

	截至12月31日止年度		
	2022年 人民幣千元	2023年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
即期稅項：			
企業所得稅	-	-	-
土地增值稅	-	26,382	12,023
遞延稅項(附註20)	<u>(6,272)</u>	<u>(597)</u>	<u>3,761</u>
年內稅項(抵免)開支總額	<u>(6,272)</u>	<u>25,785</u>	<u>15,784</u>

按目標公司所在司法權區的法定稅率計算適用於除稅前(虧損)溢利的所得稅開支與按實際所得稅率計算的所得稅開支的對賬如下：

	截至12月31日止年度		
	2022年 人民幣千元	2023年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
除稅前(虧損)溢利	(25,074)	16,199	(1,587)
按法定所得稅率計算的	(6,272)	4,053	(396)
未確認可扣減暫時性差額	-	1,946	7,163
土地增值稅撥備	-	26,382	12,023
土地增值稅稅項影響	-	(6,596)	(3,006)
稅項(抵免)開支	(6,272)	25,785	15,784

11. 股息

目標公司於有關期間並無派付或宣派任何股息。

12. 租賃

目標公司(作為承租人)

目標公司已就其營運所用的多個辦公樓宇項目訂立租賃合約。辦公樓宇的租賃年期一般介乎2至3年。

(a) 使用權資產

目標公司使用權資產的賬面值及於有關期間的變動如下：

	2022年	2023年	2024年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於1月1日的賬面值	5,094	1,074	488
添置	1,171	-	-
租賃修訂	(3,446)	-	-
折舊開支	(1,745)	(586)	(488)
於12月31日的賬面值	1,074	488	-

(b) 租賃負債

	2022年 人民幣千元	2023年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
於1月1日的賬面值	4,956	1,028	457
新增租賃	1,171	–	–
租賃修訂	(3,224)	–	–
年內確認利息增長	190	59	15
付款	(2,065)	(630)	(472)
	<u>1,028</u>	<u>457</u>	<u>–</u>
於12月31日的賬面值	<u>1,028</u>	<u>457</u>	<u>–</u>
分析如下：			
即期部分	571	457	–
非即期部分	457	–	–
	<u>1,028</u>	<u>457</u>	<u>–</u>

租賃負債的到期日分析於財務報表附註27(c)披露。

截至2022年、2023年及2024年12月31日止年度，適用於租賃負債的加權平均增量借款率分別介乎4.50%至7.61%、7.61%及7.61%至7.61%。

(c) 有關租賃於損益中確認的金額如下：

	截至12月31日止年度		
	2022年 人民幣千元	2023年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
租賃負債利息	190	59	15
使用權資產折舊開支	1,745	586	488
	<u>1,935</u>	<u>645</u>	<u>503</u>
於損益確認的總金額	<u>1,935</u>	<u>645</u>	<u>503</u>

(d) 租賃現金流出總額於財務報表附註22披露，且概無尚未開始與租賃有關的流出。

13. 開發中物業

	2022年 人民幣千元	2023年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
按成本：			
於1月1日的賬面值	782,949	858,014	444,638
添置	75,065	276,762	165,767
轉撥至持作出售的已完工物業 (附註14)	—	(690,138)	(610,405)
	<u>858,014</u>	<u>444,638</u>	<u>—</u>
於12月31日的賬面值	<u>858,014</u>	<u>444,638</u>	<u>—</u>
發展中的物業預期將於 於正常營運週期內完成：			
— 一年內	656,501	444,638	—
— 一年後	201,513	—	—
	<u>858,014</u>	<u>444,638</u>	<u>—</u>

目標公司的開發中物業位於中國內地的租賃土地。

於各有關期間末評估在建物業的價值。倘賬面值超過其可變現淨值，則存在減值。

於有關期間結束時，並無確認減值虧損撥備。

14. 持作出售的已完工物業

	2022年 人民幣千元	2023年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
於1月1日的賬面值	—	—	87,449
自開發中物業轉撥(附註13)	—	690,138	610,405
轉撥至銷售成本(附註6)	—	(594,907)	(452,164)
已確認減值虧損(附註6)	—	(7,782)	(17,721)
	<u>—</u>	<u>87,449</u>	<u>227,969</u>
於12月31日的賬面值	<u>—</u>	<u>87,449</u>	<u>227,969</u>

持作出售已完工物業之減值撥備變動如下：

	2022年 人民幣千元	2023年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
於1月1日的賬面值	—	—	7,782
已確認減值虧損	—	7,782	17,721
	<u>—</u>	<u>7,782</u>	<u>25,503</u>
於12月31日的賬面值	<u>—</u>	<u>7,782</u>	<u>25,503</u>

持作出售已竣工物業的價值於各有關期間末進行評估。倘賬面值超過其可變現淨值，則存在減值。

15. 貿易應收款項及預付款項、其他應收款項及其他資產

	2022年 人民幣千元	2023年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
貿易應收款項	10,627	3,161	2,343
其他可收回稅項	36,001	31,555	27,167
其他按金	2,205	2,252	2,252
存入地方政府及相關機構賬戶的物業			
預售所得款項	9,110	–	–
物業建築成本預付款項	9,878	30,112	51,070
其他應收款項	3,425	3,935	4,156
於12月31日的賬面值	60,619	67,854	84,645

於各有關期間末，其他應收款項為無抵押、不計息及於各有關期間末按要求償還。

16. 現金及銀行結餘

	附註	2022年 人民幣千元	2023年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
現金及銀行結餘		125,226	95,310	41,306
減：受限制現金	(a)	(120,960)	(51,810)	(9,716)
現金及現金等價物		4,266	43,500	31,590

(a) 根據中國相關法規，根據有關中國法規，目標公司若干房地產開發公司須將若干現金款項存置於指定銀行賬戶作特定用途。

於各有關期間末，現金及銀行結餘以人民幣計值。

人民幣不可自由兌換為其他貨幣。然而，根據中國內地外匯管理條例和結匯、售匯及付匯管理規定，目標公司獲准透過獲授權進行外匯業務的銀行將人民幣兌換為其他貨幣。

銀行現金按基於每日銀行存款利率釐定的浮動利率計息。短期定期存款為期一天至三個月不等，根據目標公司即時現金需求而定，並按相關短期定期存款利率賺取利息。銀行結餘存放在信用良好且近期沒有違約記錄的銀行。

於各有關期間末，受限制現金以及現金及現金等價物的內部信貸評級。根據目標公司的評估結果，受限制現金以及現金及現金等價物的信貸風險於初始確認以來並無顯著增加，且基於12個月預期信貸虧損計量減值，且預期信貸虧損並不重大。

17. 貿易應付款項及應付票據

於各有關期間末，按發票日期計算的貿易應付款項及應付票據的賬齡分析如下：

	2022年 人民幣千元	2023年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
一年內	10,947	114,033	74,894
超過一年	25	1,629	94,971
總計	<u>10,972</u>	<u>115,662</u>	<u>169,865</u>

貿易應付款項為無抵押及免息，一般基於工程進度結算。

18. 其他應付款項及應計費用

	附註	2022年 人民幣千元	2023年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
非控股股東墊款	(a)	183,765	51,220	818
其他按金		1,372	341	458
應付工資及福利		2,878	—	—
其他		595	14,043	12,572
總計		<u>188,610</u>	<u>65,604</u>	<u>13,848</u>

(a) 於有關期間末，約人民幣167,400,000元、人民幣26,400,000元及零元的結餘為無抵押及按固定利率10%計息，並須按非控股股東的要求償還。

於各有關期間末，約人民幣16,365,000元、人民幣24,820,000元及人民幣818,000元的結餘為無抵押、免息及須按要求償還。

19. 合同負債

合同負債的詳情載列如下：

	2022年 人民幣千元	2023年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
合同負債	<u>660,439</u>	<u>309,859</u>	<u>29,434</u>

目標公司根據物業銷售所訂立的賬單時間表向客戶收取款項。付款通常在履行合約(物業發展合約)前收到。

合約負債變動如下：

	2022年 人民幣千元	2023年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
於年初	254,178	660,439	309,859
年內客戶墊款增加	406,449	370,679	245,397
收入合約產生的利息開支	16,562	21,037	11,248
年初已計入合約負債結餘之已確認 收入	—	(660,439)	(309,859)
於年內履行履約責任所確認的收益 退款予客戶	—	(46,263)	(219,071)
	<u>(16,750)</u>	<u>(35,594)</u>	<u>(8,140)</u>
於本年度末	<u>660,439</u>	<u>309,859</u>	<u>29,434</u>

合約負債包括就交付物業已收的墊款，以及合約的重大融資部分，於客戶墊款與承諾物業或服務轉讓之間的期間超過一年。

20. 遞延稅項

於有關期間的遞延稅項資產及負債變動如下：

	合約負債 中已收未 變現收入 人民幣千元	稅項虧損 人民幣千元	土地增值稅 人民幣千元	租賃負債 人民幣千元	使用權資產 人民幣千元	其他 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2022年1月1日	4,278	1,699	(795)	1,239	(1,274)	(970)	4,177
年內計入(扣除自)損益的遞 延稅項	<u>6,616</u>	<u>2,411</u>	<u>(1,093)</u>	<u>(982)</u>	<u>1,005</u>	<u>(1,685)</u>	<u>6,272</u>
於2022年12月31日及 2023年1月1日	10,894	4,110	(1,888)	257	(269)	(2,655)	10,449
年內(扣除自)計入損益的遞 延稅項	<u>(5,737)</u>	<u>(872)</u>	<u>5,337</u>	<u>(143)</u>	<u>147</u>	<u>1,865</u>	<u>597</u>
於2023年12月31日及2024年1 月1日	5,157	3,238	3,449	114	(122)	(790)	11,046
年內(扣除自)計入損益的遞 延稅項	<u>(4,657)</u>	<u>(1,500)</u>	<u>2,184</u>	<u>(114)</u>	<u>122</u>	<u>204</u>	<u>(3,761)</u>
於2024年12月31日	<u>500</u>	<u>1,738</u>	<u>5,633</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>(586)</u>	<u>7,285</u>

就呈列而言，若干遞延稅項資產及負債已於目標公司財務狀況表內抵銷。

於各有關期間末，目標公司已扣除暫時差額約人民幣61,044,000元、人民幣55,614,000元及人民幣56,987,000元。於各有關期間末，由於未來溢利流不可預測，故並無就可扣減暫時差額確認遞延稅項資產約零、人民幣7,782,000元及人民幣25,503,000元。

21. 繳足股本

人民幣千元

註冊：

於2022年1月1日、2022年、2023年及2024年12月31日

210,000

繳足：

於2022年1月1日、2022年、2023年及2024年12月31日

210,000

22. 現金流量表附註

(a) 主要非現金交易

截至2022年12月31日止年度，目標公司就辦公樓宇的租賃安排分別添置非現金新增使用權資產及租賃負債人民幣1,171,000元及人民幣1,171,000元。

(b) 融資活動產生的負債變動

	計息銀行 借款*	其他應付 款項**	應付 關聯方 款項公司	應付同系 附屬公司	租賃負債
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於2022年1月1日	145,322	231,371	205	95,161	4,956
融資活動產生的現金流量	(149,899)	(48,975)	(40)	(32,607)	(2,065)
新增租賃	-	-	-	-	1,171
租賃修訂	-	-	-	-	(3,224)
利息開支	4,577	1,369	-	-	190
於2022年12月31日及 2023年1月1日	-	183,765	165	62,554	1,028
融資活動產生的現金流量	-	(139,764)	(105)	40,181	(630)
利息開支	-	7,219	-	-	59
於2023年12月31日及 2024年1月1日	-	51,220	60	102,735	457
融資活動產生的現金流量	-	(54,119)	-	(17,838)	(472)
利息開支	-	3,717	-	-	15
於2024年12月31日	-	818	60	84,897	-

* 計息銀行借款由重慶柏景銘廈置業有限公司及本公司開發中物業作抵押，於截至2022年12月31日止年度，本公司已償還未償還餘額及已抵押資產已解除抵押。

** 其他應付款項指向股東四川峨勝水泥集團股份有限公司借款。該貸款分三期支付。第一期人民幣192,000,000元已於2020年12月28日支付。第二期人民幣77,000,000元已於2021年3月10日支付。第三期人民幣115,000,000元已於2021年6月16日支付。該貸款須應非控股股東的要求償還。年利率為10%。對於逾期貸款及利息，將收取每日0.5%的額外罰款。

於有關期間，目標公司並無拖欠本金及利息開支及借款已悉數結清。

(c) 租賃的現金流出總額

計入現金流量表的租賃的總現金流出如下：

	2022年 人民幣千元	2023年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
融資活動	<u>2,065</u>	<u>630</u>	<u>472</u>

23. 承擔

目標公司於各有關期間末的資本承擔如下：

	2022年 人民幣千元	2023年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
已訂約但未撥備： 物業開發活動	<u>305,702</u>	<u>138,966</u>	<u>—</u>

24. 關聯方交易

(a) 除歷史財務資料其他部分所詳述的交易外，目標公司於有關期間與關聯方有以下交易：

	附註	2022年 人民幣千元	2023年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
非控股股東：				
利息開支	(a)	<u>1,369</u>	<u>7,219</u>	<u>3,717</u>

(a) 利息開支按固定年利率10%計算。

目標公司的同系附屬公司以零代價提供辦公室使用。

(b) 與同系附屬公司及關聯公司的未償還結餘：

	2022年 人民幣千元	2023年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
應收同系附屬公司款項			
– 非貿易相關	<u>20,688</u>	<u>57,211</u>	<u>95,776</u>
應收關聯公司款項			
– 非貿易相關	<u>247</u>	<u>637</u>	<u>3,570</u>

於各有關期間末，目標公司根據國際財務報告準則第9號按應收同系附屬公司及關連公司的預期信貸虧損(「預期信貸虧損」)模式進行減值評估。預期信貸虧損金額於有關期間結束時更新，以反映信貸風險自初始確認以來的變動。於各有關期間末，並無作出減值撥備。

	2022年 人民幣千元	2023年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
應付同系附屬公司款項			
–非貿易相關	62,554	102,735	84,897
應付關聯公司款項			
–非貿易相關	165	60	60

應收(應付)同系附屬公司/關連公司的結餘為無抵押、免息及須按要求償還。

(c) 目標公司主要管理人員薪酬：

	2022年 人民幣千元	2023年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
薪金、津貼及實物利益	–	–	–
養老金計劃供款及社會福利	–	–	–
向主要管理人員支付的薪酬總額	–	–	–

25. 按類別劃分的金融工具

於各有關期間末各類金融工具的賬面值如下：

金融資產

	2022年 人民幣千元	2023年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
計入預付款項、其他應收款項及其他資 產的金融資產	14,740	6,187	6,408
應收同系附屬公司款項	20,688	57,211	95,776
應收關連公司款項	247	637	3,570
現金及銀行結餘	125,226	95,310	41,306
按攤銷成本列賬的金融資產	160,901	159,345	147,060

金融負債

	2022年 人民幣千元	2023年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
貿易應付款項及應付票據	10,972	115,662	169,865
計入其他應付款項及應計費用的金融 負債	188,610	65,604	13,848
應付同系附屬公司款項	62,554	102,735	84,897
應付關聯公司款項	165	60	60
租賃負債	1,028	457	—
	<u>263,329</u>	<u>284,518</u>	<u>268,670</u>
按攤銷成本列賬的金融資產			

26. 金融工具的公允價值

管理層已評估現金及銀行結餘、應(付)收關聯方及關聯公司款項、應付貿易款項及應付票據、其他應收款項及其他資產的金融資產以及計入其他應付款項及應計費用的金融負債的公允價值很大程度與其賬面值相若，這是由於該等工具的到期日較短所致。

27. 財務風險管理目標及政策

目標公司的主要金融工具包括與同系附屬公司及關聯公司的款項及來自非控股股東的墊款。該等金融工具的主要目的為目標公司的營運籌集資金。目標公司擁有多項其他金融資產及負債，如銀行結餘、計入預付款項的金融資產、其他應收款項及其他資產、貿易應付款項及應付票據以及計入其他應付款項及應計費用的金融負債。

目標公司金融工具產生的主要風險為利率風險、信貸風險及流動資金風險。董事審閱及協定管理該等風險的政策，概述如下。

(a) 利率風險

目標公司面臨與非控股股東的無息存款及固定利率墊款有關的公允價值利率風險。

由於銀行結餘的到期日較短，目標公司就銀行結餘面臨的現金流量利率風險極低。

(b) 信貸風險

目標公司僅與獲認可及信譽良好的第三方交易。目標公司之政策為所有有意按信貸條款進行交易的客戶均須接受信貸審核程序。此外，由於持續對應收款項結餘進行監控，故目標公司面臨的壞賬風險並不重大。

最高風險及年結階段

下表載列基於目標公司的信貸政策的信貸質素及最高信貸風險，主要基於逾期資料(除非其他資料可在無須付出不必要成本或努力的情況下獲得)及年結階段分析。所呈列的有關金額指金融資產總賬面值。

	2022年 人民幣千元	2023年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
計入預付款項、其他應收款項 及其他資產的金融資產*	14,740	6,187	6,408
應收同系附屬公司款項*	20,688	57,211	95,776
應收關連公司款項*	247	637	3,570
現金及銀行結餘	125,226	95,310	41,306
受12個月預期信貸虧損規限 的金融資產	160,901	159,345	147,060

* 當金融資產未逾期、沒有資料顯示金融資產自初始確認以來信貸風險大幅增加時，其信貸質量被視為「正常」。

(c) 流動資金風險

目標公司的目標是通過使用貿易應付款項及應付票據、租賃負債、應付同系附屬公司及關聯公司款項及計入其他應付款項及應計費用的金融負債維持資金持續性及靈活性之間的平衡。現金流量的情況受持續密切監控。

目標公司於各有關期間末按合同未貼現付款計算的金融負債及租賃負債的到期情況如下：

	按要求 人民幣千元	少於3個月 人民幣千元	3至12個月 人民幣千元	1年以上 人民幣千元	總計 人民幣千元
2022年12月31日					
貿易應付款項及應付票據	10,972	-	-	-	10,972
計入其他應付款項及應計費 用的金融負債	188,610	-	-	-	188,610
應付同系附屬公司款項	62,554	-	-	-	62,554
應付關聯公司款項	165	-	-	-	165
租賃負債	-	157	473	472	1,102
總計	262,301	157	473	472	263,403

	按要求 人民幣千元	少於3個月 人民幣千元	3至12個月 人民幣千元	1年以上 人民幣千元	總計 人民幣千元
2023年12月31日					
貿易應付款項及應付票據	115,662	-	-	-	115,662
計入其他應付款項及應計費 用的金融負債	65,604	-	-	-	65,604
應付同系附屬公司款項	102,735	-	-	-	102,735
應付關聯公司款項	60	-	-	-	60
租賃負債	-	157	315	-	472
總計	<u>284,061</u>	<u>157</u>	<u>315</u>	<u>-</u>	<u>284,533</u>

	按要求 人民幣千元	少於3個月 人民幣千元	3至12個月 人民幣千元	1年以上 人民幣千元	總計 人民幣千元
2024年12月31日					
貿易應付款項及應付票據	169,865	-	-	-	169,865
計入其他應付款項及應計費 用的金融負債	13,848	-	-	-	13,848
應付同系附屬公司款項	84,897	-	-	-	84,897
應付關聯公司款項	60	-	-	-	60
總計	<u>268,670</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>268,670</u>

資本管理

目標公司資本管理的主要目標是為保障目標公司持續經營並維持穩健的資本比率的能力，以支持其業務並使股東價值最大化。

目標公司會根據經濟狀況變化及相關資產的風險特色管理及調整其資本架構。為維持或調整資本架構，目標公司可調整向股東歸還資本或發行新股。目標公司不受限於任何外部施加的資本要求。截至有關期間，資本管理的目標、政策或流程未發生變化。

目標公司採用資本負債比率(即債務淨額除以經調整資本與債務淨額的和)來監控資本。債務淨額包括貿易應付款項及應付票據、其他應付款項及應計費用、租賃負債及應付同系附屬公司款項及關聯公司款項減現金及現金等價物。資本包括母公司擁有人應佔權益。於有關期末的資本負債比率如下：

	截至12月31日止年度		
	2022年 人民幣千元	2023年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
貿易應付款項及應付票據	10,972	115,662	169,865
其他應付款項及應計費用	188,610	65,604	13,848
租賃負債	1,028	457	-
應付同系附屬公司款項	62,554	102,735	84,897
應付關聯公司款項	165	60	60
減：現金及現金等價物	(125,226)	(95,310)	(41,306)
債務淨額	138,103	189,208	227,364
本公司擁有人應佔權益	178,669	169,083	151,712
資本及債務淨額	316,772	358,291	379,076
資產負債比率	43.6%	52.8%	60.0%

28. 退休福利計劃

於中國成立之目標公司實體之僱員為當地市政府運作之中央退休金計劃之成員。該等實體須按僱員基本薪金及工資之若干百分比向中央退休金計劃供款以作為退休福利資金。當地市政府承諾承擔該等實體之所有在職及日後退休之僱員之退休福利責任。該等實體於中央退休金計劃之唯一責任為應付計劃之所需供款。

29. 或然負債

目標公司就若干銀行向目標公司持作出售的已完工物業買家授出的按揭融資提供擔保。根據擔保安排的條款，如買家拖欠按揭付款，目標公司負責向該等銀行償還違約買家所欠的未償還按揭本金連同任何應計利息及罰款。

根據上述安排，相關物業已質押予該等銀行作為按揭貸款的抵押品；倘該等買家拖欠按揭還款，該等銀行有權接管有關法定業權，並通過公開拍賣將質押物業變現。

目標公司的擔保期由授出相關抵押貸款日期起至買家獲發物業所有權證及辦理登記止，有關證明一般會於買家接管相關物業後的一至兩年內取得。

初始確認時的擔保的公允價值和預期信貸虧損撥備並不重大，因為董事認為，如果付款方面發生違約，相關物業的可變現淨值可涵蓋要償還的按揭本金，連同應計利息及罰款。

30. 相關期間後事項

於2024年12月31日，目標公司並無進行重大期後事項。

31. 期後財務報表

目標公司並無就2024年12月31日之後任何期間編製經審核財務報表。

有關過往財務資料的會計師報告

引言

吾等就宿遷市通金弘置業有限公司(「目標公司」)的歷史財務資料作出報告，載列於第II-38頁至第II-66頁，包括目標公司於2022年、2023年及2024年12月31日的財務狀況表及截至2022年、2023年及2024年12月31日止三個年度各年(「有關期間」)的損益及其他全面收益表、權益變動表及現金流量表，以及重大會計政策資料概要及其他解釋資料(統稱「歷史財務資料」)。

歷史財務資料構成本報告的組成部分，已編製以供載入弘陽服務集團有限公司(「貴公司」)日期為2025年4月30日的通函(「該通函」)，內容有關 貴公司建議收購目標公司20%股權。

董事就歷史財務資料須承擔的責任

目標公司的董事須負責根據歷史財務資料附註1所載的編製基準編製真實而公平的歷史財務資料，以及落實目標公司董事認為必要的內部控制，以確保於編製歷史財務資料時不存在重大錯誤陳述(不論是否由於欺詐或錯誤)。

申報會計師的責任

吾等的責任是就歷史財務資料發表意見，並向閣下報告吾等的意見。吾等已根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的香港投資通函呈報準則第200號「投資通函內有關歷史財務資料的會計師報告」進行工作。該準則規定吾等須遵守道德標準，並計劃及執行工作，以就歷史財務資料是否不存在重大錯誤陳述作出合理確認。

吾等的工作涉及執行情序以獲取有關歷史財務資料所載金額及披露的憑證。所選擇的程序取決於申報會計師的判斷，包括評估由於欺詐或錯誤而導致歷史財務資料存在重大錯誤陳述的風險。於作出該等風險評估時，申報會計師考慮有關實體根據歷史財務資料附註1所載編製及呈列基準編製作出真實公平反映的歷史財務資料的內部控制，以設計於有關情況下屬適當的程序，惟並非旨在就實體內部控制的成效發表意見。吾等的工作亦包括評估目標公司董事所採用的會計政策是否恰當及所作出的會計估計是否合理，以及評估歷史財務資料的整體呈列。

吾等相信，吾等所獲得的憑證屬充分及適當，可為吾等的意見提供基礎。

意見

吾等認為，就會計師報告而言，歷史財務資料已根據歷史財務資料附註1所載編製基準編製，並真實及公平地反映目標公司於2022年、2023年及2024年12月31日的財務狀況，以及目標公司於各有關期間的財務表現及現金流量。

根據香港聯合交易所有限公司主板證券上市規則及公司(清盤及雜項條文)條例下事項出具的報告

調整

於編製歷史財務資料時，並無對第II-37頁所界定的相關財務報表作出調整。

股息

吾等謹此參閱歷史財務資料附註11，當中載列目標公司於有關期間並無派付或宣派及派付任何股息。

目標公司概無歷史財務報表

自目標公司註冊成立日期以來並無編製過往財務報表。

中正天恆會計師有限公司

執業會計師

石汶熿

執業證書號碼：P07274

香港

2025年4月30日

目標公司的歷史財務資料

編纂編製歷史財務資料

下文所載歷史財務資料構成本會計師報告的一部分。

目標公司於有關期間的財務報表(歷史財務資料的依據)乃根據國際會計準則理事會(「國際會計準則理事會」)頒佈的國際財務報告準則(「國際財務報告準則會計準則」)編製，並已由中正天恆會計師有限公司根據香港會計師公會頒佈的香港審計準則(「香港審計準則」)審核(「相關財務報表」)。

歷史財務資料以人民幣(「人民幣」)呈列，除另有指明外，所有金額均約整至最接近的千位數(人民幣千元)。

損益及其他全面收益表

	附註	截至12月31日止年度		
		2022年 人民幣千元	2023年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
收入	5	–	1,091,499	837,798
銷售成本		–	(865,925)	(760,395)
毛利		–	225,574	77,403
其他收入	5	1,420	705	262
開發中物業減值虧損	13	–	–	(68,288)
持作出售的已完工物業減值虧損	14	–	–	(15,918)
銷售及分銷開支		(11,972)	(11,270)	(14,815)
行政開支		(3,103)	(4,810)	(3,991)
融資成本	6	–	–	–
除稅前(虧損)溢利	7	(13,655)	210,199	(25,347)
所得稅抵免(開支)	10	3,416	(92,704)	(44,948)
年內(虧損)利潤及其他全面 (虧損)收入		<u>(10,239)</u>	<u>117,495</u>	<u>(70,295)</u>

財務狀況表

	附註	截至12月31日止年度		
		2022年 人民幣千元	2023年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
非流動資產				
設備	12	79	14	9
遞延稅項資產	21	31,907	23,335	19,149
非流動資產總額		31,986	23,349	19,158
流動資產				
開發中物業	13	1,729,661	1,024,326	487,289
持作出售的已完工物業				
貿易應收款項	14	–	73,530	204,158
預付款項、其他應收款項及 其他資產	15	108,863	89,107	81,654
應收一名股東款項	25(b)	298,210	310,330	310,330
應收關聯公司款項	25(b)	–	400	1,176
可收回稅項		35,772	–	–
現金及銀行結餘	16	429,096	183,731	104,997
流動資產總額		2,601,602	1,681,424	1,189,604
流動負債				
貿易應付款項	17	9,679	26,773	278,978
其他應付款項及應計費用	18	14,660	21,060	24,115
合約負債	19	1,958,108	1,020,686	334,023
計息銀行借款	20	157,500	–	–
應付股東款項	25(b)	87,180	71,430	71,430
應付關聯公司款項	25(b)	375,666	375,866	375,748
應繳稅項		7,747	48,415	54,220
流動負債總額		2,610,540	1,564,230	1,138,514
流動(負債)資產淨值		(8,938)	117,194	51,090
資產淨值		23,048	140,543	70,248
權益				
實繳股本	22	50,000	50,000	50,000
儲備		(26,952)	90,543	20,248
		23,048	140,543	70,248

權益變動表

	實繳股本 人民幣千元	法定 盈餘儲備 人民幣千元 (附註)	(累計虧損) 保留利潤 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2022年1月1日	–	–	(16,713)	(16,713)
股東注資	50,000	–	–	50,000
年內全面虧損總額	–	–	(10,239)	(10,239)
於2022年12月31日及 2023年1月1日	50,000	–	(26,952)	23,048
年內全面收入總額	–	–	117,495	117,495
轉撥至法定盈餘儲備	–	11,750	(11,750)	–
於2023年12月31日及 2024年1月1日	50,000	11,750	78,793	140,543
年內全面虧損總額	–	–	(70,295)	(70,295)
於2024年12月31日	<u>50,000</u>	<u>11,750</u>	<u>8,498</u>	<u>70,248</u>

附註： 根據中華人民共和國(「中國」)法律，於中國成立的目標公司須將彼等根據中國公認會計原則釐定的10%淨利潤轉撥至不可分派法定儲備。法定盈餘儲備可用於填補往年虧損或轉換為額外資本。倘該儲備結餘已達資本50%，可自願向該儲備撥款。

現金流量表

	截至12月31日止年度		
	2022年 人民幣千元	2023年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
經營活動產生的現金流量業務			
除稅前(虧損)溢利：	(13,655)	210,199	(25,347)
調整項目：			
設備折舊	75	65	5
銀行利息收入	(1,420)	(705)	(262)
開發中物業減值虧損	-	-	68,288
持作出售的已完工物業減值虧損	-	-	15,918
	(15,000)	209,559	58,602
開發中物業及持作出售的已完工 物業(增加)減少	(263,487)	703,701	357,007
預付款項、其他應收款項及其他資產 減少	9,470	19,756	7,453
受限制現金(增加)減少	(40,219)	148,459	81,919
貿易應付款項增加	9,679	17,094	252,205
其他應付款項及應計費用(減少)增加	(584)	6,400	3,055
合約負債增加(減少)	493,716	(1,005,701)	(721,467)
經營所得現金	193,575	99,268	38,774
已收利息	1,420	705	262
已付稅項	(18,341)	(7,692)	(34,957)
經營活動產生的現金流量淨額	176,654	92,281	4,079
投資活動產生的現金流量			
購買設備	(15)	-	-
向一名股東墊款	(31,080)	(12,120)	-
關聯公司還款	-	-	1,105
給予關聯公司的墊款	-	(400)	(1,881)
投資活動所用現金流 量淨額	(31,095)	(12,520)	(776)

	截至12月31日止年度		
	2022年 人民幣千元	2023年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
融資活動產生的現金流量			
向股東還款	(49,050)	(15,750)	–
關聯公司墊款	–	200	–
向關聯公司還款	(149)	–	(118)
股東注資所得款項	50,000	–	–
償還計息銀行借款	(87,100)	(157,500)	–
已付利息	(10,977)	(3,617)	–
融資活動所用現金淨額	<u>(97,276)</u>	<u>(176,667)</u>	<u>(118)</u>
現金及現金等價物增加(減少)淨額	48,283	(96,906)	3,185
年初現金及現金等價物	<u>57,597</u>	<u>105,880</u>	<u>8,974</u>
年末現金及現金等價物	<u><u>105,880</u></u>	<u><u>8,974</u></u>	<u><u>12,159</u></u>
現金及現金等價物結餘分析			
現金及銀行結餘	429,096	183,731	104,997
減：受限制現金	<u>(323,216)</u>	<u>(174,757)</u>	<u>(92,838)</u>
現金流量表所列現金及現金等價物	<u><u>105,880</u></u>	<u><u>8,974</u></u>	<u><u>12,159</u></u>

歷史財務資料附註

1. 一般事項

宿遷市通金弘置業有限公司是一家於2020年在中華人民共和國(「中國」)註冊成立的有限責任公司。根據目標公司董事(「董事」)之意見，目標公司之中間控股公司及最終控制方為於中國註冊成立之鹽城通佳企業管理有限公司及獨立於本公司的第三方施為偉先生。其註冊辦事處及主要營業地點之地址為宿遷市宿豫區錦華名園一區商鋪17B-20B。目標公司主要於中國從事物業開發。

歷史財務資料以人民幣呈列，人民幣亦為目標公司的功能貨幣。

目標公司截至2024年12月31日止三個年度各年的法定財務報表未經審核。

歷史財務資料的編製基準

歷史財務資料乃根據國際財務報告準則會計準則編製，當中包括國際會計準則理事會頒佈之所有國際財務報告準則會計準則、國際會計準則(「國際會計準則」)及詮釋。目標公司於編製整個有關期間的歷史財務資料時已提早採納於2024年1月1日開始的會計期間生效的所有國際財務報告準則會計準則，連同相關過渡條文。此外，歷史財務資料包括香港聯合交易所有限公司證券上市規則及香港公司條例規定的適用披露。

歷史財務資料乃根據歷史成本慣例編製。

持續經營

於2024年12月31日，目標公司的流動負債淨額約為人民幣640,357,000元(不包括持作出售的開發中物業及已完工物業，分別約為人民幣487,289,000元及人民幣204,158,000元)。歷史財務資料乃按持續經營基準編製，因為報告期結束後，關聯公司已同意至少在未來十二個月內，不要求償還任何於2024年12月31日應付關聯公司款項約人民幣375,748,000元，直至目標公司財務狀況許可為止。此外，流動負債包含約人民幣334,023,000元之客戶合約負債，其將以目標公司轉讓已完工物業結算，而非以現金結算。

董事認為目標公司將有足夠營運資金為其於可見將來的營運提供資金，因此認為按持續經營基準編製歷史財務資料屬合適。

2. 已頒佈但尚未生效的新訂及經修訂國際財務報告準則會計準則

目標公司並未提早應用下列已頒佈但尚未生效的新訂及經修訂國際財務報告準則會計準則：

國際財務報告準則第18號	財務報表的呈列及披露 ³
國際財務報告準則第19號	無公眾責任的附屬公司：披露 ³
國際會計準則第21號的修訂	缺乏可兌換性 ¹
國際財務報告準則第9號及 國際財務報告準則第7號的修訂	金融工具分類及計量的修訂 ²
國際財務報告準則會計準則的修訂	國際財務報告準則之年度改進-第11卷 ²
國際財務報告準則第10號及 國際會計準則第28號的修訂	投資者與其聯營公司或合營企業之間的 資產出售或注資 ⁴
國際財務報告準則第9號及 國際財務報告準則第7號的修訂	依賴自然能源生產電力的合約 ²

- 1 於2025年1月1日或之後開始的年度期間生效
- 2 於2026年1月1日或之後開始的年度期間生效
- 3 於2027年1月1日或之後開始的年度期間生效
- 4 於待定期限或之後開始的年度期間生效

董事預期應用所有其他新訂及經修訂國際財務報告準則會計準則於可見將來不會對目標公司的歷史財務資料造成重大影響。

國際財務報告準則第18號財務報表的呈列及披露

國際財務報告準則第18號「財務報表的呈列及披露」規定財務報表的呈列及披露要求，並將取代國際會計準則第1號「財務報表列報」。該項新訂國際財務報告準則會計準則在繼承國際會計準則第1號多項要求的同時，引入在損益表中列報特定類別及已界定的小計項目的新規定，並要求在財務報表附註中披露由管理層定義的業績指標，並改進將在財務報表中披露的資料的匯總及分類。此外，國際會計準則第1號的部分段落已移至國際會計準則第8號及國際財務報告準則第7號。同時，亦對國際會計準則第7號「現金流量表」及國際會計準則第33號「每股盈利」作出輕微修訂。

國際財務報告準則第18號及其他準則的修訂將於2027年1月1日或之後開始的年度期間生效，並允許提前應用。董事正在評估國際財務報告準則第18號對目標公司歷史財務資料的具體影響。

董事預期，應用所有其他新訂及經修訂國際財務報告準則會計準則將不會對目標公司的歷史財務資料造成重大影響。

3. 重大會計政策資料

歷史財務資料乃根據歷史成本基準編製。

歷史成本一般根據服務交換所得代價之公允價值釐定。

公允價值指於計量日期市場參與者在進行有序交易中出售資產所收取或轉移負債所支付之價格，無論該價格是否可直接觀察或使用其他估值方法估計。

重要會計政策載列如下。

公允價值計量

公允價值指於計量日期市場參與者在進行有序交易中出售資產所收取或轉移負債所支付之價格。公允價值計量乃基於假設出售資產或轉讓負債的交易發生在於相關資產或負債的主要市場，在不存在主要市場的情況下，則在相關資產或負債的最有利市場。目標公司必須能夠進入主要或最有利的市場。資產或負債的公允價值乃根據市場參與者於定價資產或負債時所使用的假設計量(假設市場參與者以其最佳經濟利益行事)。

非金融資產的公允價值計量須計及市場參與者能自最大限度使用該資產達致最佳用途，或將該資產出售予將最大限度使用該資產達致最佳用途的另一市場參與者時，所產生的經濟利益。

目標公司使用適當的估值技術，並有足夠數據計量公允價值，盡量利用相關可觀察輸入數據及盡量減少使用不可觀察輸入數據。

公允價值於財務報表計量或披露的所有資產及負債基於對公允價值計量整體屬重要的最低輸入數據水平按如下所述在公允價值架構中分類：

第一級 - 根據已識別資產或負債於活躍市場中所報未調整價格

第二級 - 根據對公允價值計量有重大影響、可直接或間接觀察的最低輸入數據的估值方法

第三級 - 根據對公允價值計量有重大影響、不可觀察的最低輸入數據的估值方法

對於在財務報表以持續基準確認的資產及負債，本集團於各報告期末根據對於公允價值計量整體有重大影響的最低輸入數據通過重估分類以確定架構各級之間是否出現轉移。

非金融資產減值

倘存在減值跡象，或須就資產(開發中物業、持作出售的已完工物業、遞延稅項資產及金融資產除外)進行年度減值測試，則會估計資產的可收回金額。資產的可收回金額為資產或現金產生單位的使用價值與公允價值減出售成本的較高者，並就個別資產釐定，除非該資產產生的現金流入在很大程度上獨立於其他資產或資產組別的現金流入，在此情況下，可收回金額乃就該資產所屬的現金產生單位釐定。

僅當資產的賬面值超過其可收回金額時，方會確認減值虧損。於評估使用價值時，估計未來現金流按可反映現時市場對貨幣時間價值及資產特定風險的評估的稅前折現率折現至其現值。減值虧損於其產生的期間自損益表內與減值資產功能一致的開支類別中扣除。

於每個報告期結束時，會評估是否有跡象顯示先前確認的減值虧損不再存在或可能已減少。如有任何上述跡象，便會估計可收回金額。先前就資產(商譽除外)確認的減值虧損，僅於用以釐定該資產的可收回金額的估計有變時予以撥回，但撥回金額不得高於假設過往年度並無就該資產確認減值虧損而應有的賬面值(扣除任何折舊/攤銷)。撥回的減值虧損於其產生期間計入損益表。

關聯方

在下列情況下，有關方將被視為目標公司的關聯方：

(a) 倘屬以下人士，即該人士或該人士的近親與目標公司有關連：

(i) 對目標公司有控制權或共同控制權；

(ii) 對目標集團有重大影響力；或

(iii) 為目標公司或其母公司的重要管理層成員；

或

(b) 如該實體滿足以下任何一項條件，則視為關聯方：

(i) 該實體與目標公司屬於同一集團的成員；

(ii) 該實體為另一實體的聯營公司或合營公司(或為另一實體的母公司、子公司或同系子公司)；

(iii) 該實體與目標公司屬於同一第三方的合營公司；

- (iv) 一方為第三方的合營公司，另一方為該第三方的聯營公司；
- (v) 該實體為就目標公司僱員或任何為目標公司關聯方的實體而設立的退休後福利計劃；
- (vi) 該實體受上述(a)中人士所控制或共同控制；
- (vii) 該實體為受上文(a)(i)項中提述的任何人士有重大影響力的實體或為該實體(或該實體的母公司)的重要管理層成員；及
- (viii) 該實體、或一間集團之任何成員公司(為集團之一部分)向目標公司或目標公司之母公司提供主要管理人員服務。

設備

設備按成本減去累計折舊和任何減值虧損入賬。設備之成本包括其購買價格和將資產運抵指定地點並使其達到能夠按照預定之方式進行運作狀態之任何直接可歸屬成本。

設備項目投入運行後產生之開支，如維修和保養，通常在開支發生當期之損益表中扣除。倘符合確認標準，主要檢查之開支於資產賬面值中資本化為重置成本。倘設備之重要部分須不時更換，則目標將該等部分確認為具有特定使用年限之個別資產並相對其計提折舊。

折舊以直線法按各項物業、廠房及設備項目於其估計可使用年期的剩餘價值撇銷其成本值。

設備項目(包括任何經初步確認的重大部份)於出售或預期繼續使用或出售資產不會產生未來經濟利益時終止確認。出售或報廢所產生之任何盈虧按出售所得款項淨額與相關資產之賬面值之差異於終止確認資產之年度內在損益表確認。

開發中物業

開發中物業擬於完成後持作出售。

開發中的物業按開發期間產生的土地成本、建築成本、借款成本、專業費用及其他直接應佔成本與可變現淨值兩者中的較低者列賬。

除非該等物業將不會於一般經營週期變現，否則發展中物業分類為流動資產。於完成時，該等物業轉撥至持作出售的已完工物業。

持作出售的已完工物業

持作出售的已完工物業乃按成本與可變現淨值的較低者於財務狀況表列賬。成本乃按未出售物業應佔土地及樓宇成本總額的比例釐定。可變現淨值計及最終預期可變現價格，減出售物業所產生的估計成本。

金融資產

初始確認及計量

金融資產於實體成為工具合約條文的訂約方時於財務狀況表內確認。

於初步確認時金融資產的分類視乎金融資產的合約現金流量特徵及目標公司管理該等資產的業務模式而定。目標公司初步按公允價值計量金融資產，倘並非按公允價值計入損益的金融資產，則按交易成本計量。

為使金融資產按攤銷成本分類及計量，需產生純粹為支付本金及未償還本金利息（純粹為支付本金及利息（「支付本金及利息」））的現金流量。

目標公司管理金融資產的業務模式指其如何管理其金融資產以產生現金流量。業務模式確定現金流量是否來自收集合同現金流量、出售金融資產，或兩者兼有。以攤銷成本分類和計量的金融資產被保存在一種商業模型中，其目的是持有金融資產以收集合同現金流量。

買賣金融資產均於交易日（即目標公司承諾購買或出售該資產之日期）確認。買賣指於市場規定或慣例一般規定之期間內交付資產之金融資產買賣。

後續計量

金融資產的後續計量取決於其分類，如下所示：

按攤銷成本列賬的金融資產（債務工具）

以攤銷成本後續計量使用實際利率法的金融資產受減值影響。當資產終止確認、修改或減值時，收益及虧損在損益表中確認。

終止確認金融資產

金融資產（或如適用，金融資產的一部分或一組類似金融資產的一部分）主要於以下情況終止確認（即從目標公司的財務狀況表刪除）：

- 自資產收取現金流量的權利已經屆滿；或
- 目標公司已轉讓其自資產收取現金流量的權利或已承擔責任根據「轉讓」安排在並無重大延誤下將其全數支付予第三方；及(a)目標公司已轉讓該資產的絕大部分風險及回報，或(b)目標公司並無轉讓或保留該資產的絕大部分風險及回報，但已轉讓該資產的控制權。

當目標公司已轉讓其自資產收取現金流量的權利或已訂立轉讓安排，其會評估有否保留所有權的風險及回報，以及其程度。當目標公司並無轉讓或保留該資產的絕大部分風險及回報及並無轉讓該資產的控制權，目標公司以目標公司持續滲入程度為限繼續確認所轉讓資產。在此情況下，目標公司亦確認相關負債。經轉讓資產及相關負債乃按反映本集團已保留的權利及責任為基準計量。

持續滲入乃以被轉讓資產作出的一項保證的形式出現，並以該項資產的原賬面值及目標公司或須償還的代價數額上限（以較低者為準）計算。

金融資產減值

目標公司確認對並非按公允價值計入損益的所有債務工具預期信貸虧損（「預期信貸虧損」）的撥備。預期信貸虧損乃基於根據合同到期的合同現金流量與目標公司預期收取的所有現金流量之間的差額而釐定，並以原實際利率的近似值貼現。預期現金流量將包括出售所持抵押的現金流量或組成合同條款的其他信貸提升措施。

一般方法

預期信貸虧損分兩個階段進行確認。就自初步確認起未有顯著增加的信貸風險而言，預期信貸虧損提供予由未來十二個月內可能發生違約事件而導致的信貸虧損(十二個月預期信貸損失)。就自初步確認起經已顯著增加的信貸風險而言，不論何時發生違約，於餘下風險年期內的預期信貸虧損均須計提虧損撥備(存續期預期信貸虧損)。

目標公司在有關期間末評估相關金融工具的信用風險自初始確認後是否已顯著增加。於作出評估時，本集團將報告日期金融工具出現違約事件之風險與初步確認日期金融工具出現違約事件之風險進行比較，並會考慮合理且可證實的資料(毋須過高成本或太多工序便可查閱)，包括過往經驗及前瞻性資料。

在若干情況，在計及目標公司所持的任何信貸增強時前，當內部或外部資料指出目標公司不大可能悉數收回尚未償還合同金額，則目標公司亦可能將金融資產視為違約。倘無法合理預期收回合同現金流量，則撤銷金融資產。

以攤銷成本計量的金融資產在一般方法下會發生減值，並且在以下階段進行預期信貸損失計量時分類，詳情如下：

- 第一階段 - 金融工具的信用風險自初始確認後並未顯著增加，且虧損撥備以等同於12個月預期信貸虧損的金額計量
- 第二階段 - 金融工具的信用風險自初始確認後顯著增加，惟其並非信貸減值的金融資產，其虧損撥備以等同於存續期預期信貸虧損的金額計量
- 第三階段 - 於報告日期信貸減值的金融資產(惟其並非購買或原信貸減值)，其虧損撥備以等同於存續期預期信貸虧損的金額計量

金融負債

初始確認及計量

所有金融負債以公允價值初步確認，倘為計息銀行借款、貿易應付款項、其他應付款項及應計費用，則扣除直接應佔交易成本。

目標公司的金融負債包括計息銀行借款、貿易應付款項、其他應付款項及應計費用，以及應付股東及關聯公司款項。

後續計量

金融負債的後續計量取決於其分類如下：

按攤銷成本計量的金融負債

於初步確認後，計息銀行借款、貿易應付款項、其他應付款項及應計費用其後以實際利率法按攤銷成本計量，除非貼現的影響並不重大，在此情況下，按成本列賬。收益及虧損於負債終止確認時及透過實際利率攤銷程序於損益表確認。

攤銷成本乃經計及收購時的任何折讓或溢價及構成實際利率不可或缺一部分的費用或成本計算。實際利率攤銷計入損益表的融資成本。

終止確認金融負債

當負債項目下的責任被解除或取消或屆滿，金融負債須予終止確認。

如現有金融負債由同一放債人以幾乎完全不同條款的負債所取代，或現有負債的條款實質上幾乎已完全修訂，此類取代或修訂將被視為終止確認原負債及確認新負債處理，而有關賬面值的差額須於損益表確認。

抵銷金融工具

倘目前有合法可強制執行權利抵銷已確認的金額，且有意按淨額基準支付或同時將資產變現及結算負債，則抵銷金融資產及金融負債，而其淨額須列於財務狀況表內。

現金及現金等價物

財務狀況表中的現金及現金等價物包括手頭現金及銀行現金，以及到期日通常在三個月內的短期高流動性存款，其可隨時轉換為已知金額的現金，價值變動風險很小及為滿足短期現金承擔而持有。

就現金流量表而言，現金及現金等價物包括手頭及銀行現金以及上文所界定的短期存款，減須按要求償還並構成目標公司現金管理組成部分的銀行透支。

撥備

倘因過往事件須承擔現時責任(法定或推定)，而履行該責任可能導致未來資源外流，且該責任所涉金額能夠可靠估計，則確認撥備。

倘目標公司預計部分或全部撥備將獲得償付時，惟僅當償付款項是實際上確定時，方可視為一項單獨資產。與撥備有關的費用於扣除任何償付款項後於損益表中列賬。

倘貼現影響重大，則確認撥備的金額為預期履行責任所需未來開支於各有關期間的現值。貼現現值隨時間流逝而增加的金額，並計入損益表中的融資成本。

所得稅

所得稅包括即期和遞延稅項。與損益外確認的科目相關的所得稅不在損益確認，而在其他全面收入或直接在權益中確認。

即期稅項資產和負債以報告期末已頒佈或實質已頒佈的稅率(及稅法)，並考慮目標公司運營所在國家的詮釋及慣例，按照預期自稅務機關收回或向稅務機關支付的金額進行計量。

遞延稅項使用負債法就各有關期間資產及負債稅基與其作財務呈報的賬面值之間的一切暫時差額作出撥備。

所有應課稅暫時差額均確認為遞延稅項負債。

所有可扣減暫時差額及未動用稅項抵免及任何未動用稅項虧損結轉，均被確認為遞延稅項資產。倘可能具有應課稅利潤抵銷可扣減暫時差額，以及可動用結轉的未動用稅項抵免及稅項虧損，則會確認遞延稅項資產。

遞延稅項資產的賬面值於各有關期間末進行審閱，並扣減至不再可能有足夠應課稅利潤以扣減所有或部分將予動用的遞延稅項資產為止。未確認遞延稅項資產於各報告期末重新評核，並於可能有足夠應課稅利潤以扣減所有或部分將予收回的遞延稅項資產時予以確認。

遞延稅項資產及負債以預期適用於資產變現或負債清還期間的稅率計量，並以報告期末已頒佈或實質已頒佈的稅率(及稅法)為基準。

當及僅當目標公司有在法律上可強制執行的權利將即期稅項資產與即期稅項負債抵銷，且遞延稅項資產及遞延稅項負債與同一稅務機關對同一應課稅實體或不同應課稅實體徵收的所得稅相關，而該等不同的應課稅實體於各未來期間預期有大額遞延稅項負債或資產將予結算或清償時，擬按淨額基準結算即期稅務負債及資產或同時變現資產及結算負債，則遞延稅項資產與遞延稅項負債可予抵銷。

收入確認

客戶合同收入

客戶合同之收益應於商品或服務控制權轉讓至客戶時確認，其金額反映目標公司預期就交換該等商品或服務而有權獲得之代價。

當合同中的代價包括可變金額時，目標公司將有權獲得代價以交換將商品或服務轉讓給客戶的金額。

當合同中包含為客戶提供向其轉移貨品或服務超過一年的重大融資利益的融資部分時，收益按應收金額的現值計量，並以目標公司與客戶之間於合同開始時的獨立融資交易所反映的折現率折現。

當合同中包含為目標公司提供超過一年的重大財務利益的融資部分時，根據合同確認的收益包括按實際利率法計算的合同負債所產生的利息開支。對於客戶付款與轉移承諾商品或服務之間的期限為一年或以下的合同，交易價格不會根據國際財務報告準則第15號的實際權宜方法就重大融資部分的影響而調整。

銷售物業

於資產控制權轉移至買方時確認收入。

釐定交易價格時，當存在重大融資成分時，本集團將會調整代價的承諾金額。

其他收入

利息收入按應計基準以實際利率法透過採用將金融工具的估計未來所收現金在預計可使用年期內或更短時間內(倘合適)準確貼現至金融資產賬面值淨值的利率予以確認。

合同負債

當目標公司轉移相關的商品或服務之前，收到客戶的款項時，確認合同負債。當目標公司根據合同履行合同時(即將相關商品或服務的控制權轉讓給客戶)，合同負債確認為收入。

合同成本

除資本化為發展中待售物業及待售物業外，倘符合以下所有條件，履行客戶合約所產生的成本將資本化為資產：

- (a) 有關成本與實體可特定地識別之合同或預期訂立之合同有直接關係。
- (b) 有關成本令實體將用於完成(或持續完成)日後履約責任之資源得以產生或有所增加。
- (c) 有關成本預期可收回。

資本化合同成本按系統化基準攤銷及計入損益表，與向客戶轉讓資產相關的商品或服務一致。其他合同成本於產生時列為開支。

其他僱員福利

僱員須參與由中國內地地方市政府管理的中央退休金計劃(「定額供款計劃」)。目標公司須向中央退休金計劃供款其工資成本的若干部分。供款於根據中央退休金計劃規則須支付時自損益表扣除。

借款成本

直接用於購買、興建或生產合資格資產(即需待相當時間方可達致其擬定用途或出售的資產)的借款成本一律撥充作為該等資產的部分成本。一旦資產大致可供擬定用途或出售，則有關借款成本不再撥充資本。所有其他借款成本均於產生期間支銷。借款成本包括實體就借用資金產生的利息及其他成本。

4. 重大會計估計

編製目標公司的歷史財務資料時，管理層須作出影響所呈報收入、開支、資產和負債金額及其隨附披露及或然負債披露的判斷、估計及假設。由於有關假設及估計存在不確定因素，故可導致須於日後對受影響的資產或負債賬面值作出重大調整。

估計不明朗因素

有關未來的主要假設及於相關期間結束時帶來估計不確定因素的其他主要因素涉及重大風險，可導致須於下一財政年度內對資產及負債的賬面金額作出重大調整，有關假設及因素於下文討論。

就開發中物業及持作出售的已完工物業作出撥備

目標公司的開發中物業及持作出售的已完工物業按成本與可變現淨值的較低者列賬。根據目標公司的過往經驗及目標物業的性質，目標公司根據現行市況估計售價、在建物業的完工成本及出售該等物業將產生的成本。

倘完成成本增加或銷售淨值減少，可變現淨值將會減少，這可能導致就發展中物業及持作出售的已竣工物業計提撥備。該等撥備須運用判斷及估計。倘預期與原先估計不同，則物業於有關估計變動期間的賬面值及撥備將作出相應調整。

中國土地增值稅(「土地增值稅」)

目標公司須繳納中國土地增值稅。土地增值稅撥備乃管理層根據其對相關中國稅務法律及法規所載規定之認知所作最佳估計。實際土地增值稅負債於物業發展項目竣工後由稅務機關釐定。目標公司尚未與稅務機關就其物業發展項目確定土地增值稅的計算方法及金額。實際稅務結果可能有別於初步確認之金額，而任何差額將影響有關稅項當期之土地增值稅開支及相關土地增值稅撥備。

5. 收益其他收入

於有關期間，目標公司的收益指自物業開發業務出售物業所收取的款項。

收益分析如下：

	截至12月31日止年度		
	2022年	2023年	2024年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
來自客戶合約的收益於某一時間點確認			
物業銷售	—	1,091,499	837,798

下表列示於有關期間已確認但於有關期間開始時已計入合同負債的收益金額

	截至12月31日止年度		
	2022年	2023年	2024年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於有關期間初已確認計入合同負債的收益：			
物業銷售	—	1,091,499	837,798

於交付已完工物業後完成履約責任。客戶預付款項一般須於物業交付日期前償還，而餘下結餘則不遲於該物業交付日期結清。

於各有關期間未分配至餘下履約責任(未履行或部分未履行)的交易價格金額如下：

	截至12月31日止年度		
	2022年	2023年	2024年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
預期將確認為收益的金額			
一年內	1,091,499	936,409	306,443
於第二年	704,930	—	—
	<u>1,796,429</u>	<u>936,409</u>	<u>306,443</u>

其他收入的分析如下：

	截至12月31日止年度		
	2022年	2023年	2024年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
其他收入			
銀行利息收入	1,420	705	262

6. 融資成本

融資成本分析如下：

	截至12月31日止年度		
	2022年	2023年	2024年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
合同收入的利息支出	67,667	68,279	34,804
銀行貸款利息	10,583	3,617	-
金融負債利息開支總額	78,250	71,896	34,804
減：資本化利息	(78,250)	(71,896)	(34,804)
總計	-	-	-

7. 稅前(虧損)溢利

目標公司於有關期間的除稅前溢利已扣除/(計入)：

	截至12月31日止年度		
	2022年	2023年	2024年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
已售存貨成本	-	865,925	760,395
設備折舊	75	65	5
開發中物業減值虧損	-	-	68,288
持作出售已完工物業減值虧損	-	-	15,918
核數師薪酬	-	-	-
僱員福利開支(包括董事酬金(附註8))：			
工資及薪金	5,702	5,282	4,703
養老金計劃供款及社會福利	777	1,008	357
減：資本化金額	(721)	(2,478)	(2,548)
總計	5,758	3,812	2,512

8. 董事薪酬

目標公司董事及監事於有關期間並無就其向目標公司提供的服務收取任何費用或其他酬金。

9. 五名最高薪酬僱員

於有關期間，概無五名最高薪酬僱員為目標公司董事或監事。於有關期間餘下5名、5名及5名並非目標公司董事的最高薪酬僱員的薪酬詳情如下：

	截至12月31日止年度		
	2022年	2023年	2024年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
工資、津貼及實物福利	-	-	-
養老金計劃供款	-	-	-
總計	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

薪酬位於以下範圍的非董事及非最高行政人員最高薪酬僱員的人數如下：

	2022年	2023年	2024年
零至1,000,000港元	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

10. 所得稅(抵免)開支

於有關期間，於中國註冊成立的實體的應課稅溢利按25%的稅率計提企業所得稅(「企業所得稅」)撥備。

土地增值稅按土地增值(即出售物業所得款項減可扣減支出(包括土地成本、借款成本及其他物業開發支出))以累進稅率30%至60%徵收。目標公司已根據中國有關稅務法律法規，估計、作出及在稅項內計入土地增值稅撥備。土地增值稅撥備須由當地稅務機關最終審議/核准。

	截至12月31日止年度		
	2022年	2023年	2024年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
即期稅項：			
企業所得稅	4,114	30,592	451
土地增值稅	-	53,540	40,311
遞延稅項(抵免)開支(附註21)	<u>(7,530)</u>	<u>8,572</u>	<u>4,186</u>
年內稅項(抵免)開支總額	<u>(3,416)</u>	<u>92,704</u>	<u>44,948</u>

按目標公司所在司法權區的法定稅率計算適用於除稅前(虧損)溢利的所得稅開支與按實際所得稅率計算的所得稅開支的對賬如下：

	截至12月31日止年度		
	2022年 人民幣千元	2023年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
除稅前(虧損)溢利	(13,655)	210,199	(25,347)
按法定所得稅率計算的	(3,416)	52,549	(6,337)
未確認可扣減暫時性差額	-	-	21,052
土地增值稅撥備	-	53,540	40,311
土地增值稅稅項影響	-	(13,385)	(10,078)
稅項(抵免)開支	<u>(3,416)</u>	<u>92,704</u>	<u>44,948</u>

11. 股息

目標公司於有關期間並無派付或宣派任何股息。

12. 設備

	2022年	2023年	2024年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
按成本：			
於1月1日	222	237	237
添置	15	-	-
於12月31日	<u>237</u>	<u>237</u>	<u>237</u>
	2022年	2023年	2024年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
累計折舊			
於1月1日	83	158	223
年內支出	75	65	5
於12月31日	<u>158</u>	<u>223</u>	<u>228</u>
	2022年	2023年	2024年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
賬面值			
於12月31日	<u>79</u>	<u>14</u>	<u>9</u>

13. 開發中物業

	2022年 人民幣千元	2023年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
按成本：			
於1月1日的賬面值	1,387,924	1,729,661	1,024,326
添置	341,737	234,120	438,192
轉撥至持作出售的已完工物業(附註14)	—	(939,455)	(906,941)
已確認減值虧損	—	—	(68,288)
	<u>1,729,661</u>	<u>1,024,326</u>	<u>487,289</u>
於12月31日的賬面值			
發展中的物業預期將於正常營運週期內完成：			
—一年內	939,455	906,941	487,289
—一年後	790,206	117,385	—
	<u>1,729,661</u>	<u>1,024,326</u>	<u>487,289</u>

目標公司的開發中物業位於中國內地的租賃土地。

開發中物業撥備的變動如下：

	2022年 人民幣千元	2023年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
於1月1日的賬面值	—	—	—
已確認減值虧損	—	—	68,288
	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>68,288</u>
於12月31日的賬面值	—	—	68,288

於有關期間結束時，並無確認減值虧損撥備。

14. 持作出售的已完工物業

	2022年 人民幣千元	2023年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
於1月1日的賬面值	—	—	73,530
自開發中物業轉撥(附註13)	—	939,455	906,941
轉撥至銷售成本(附註7)	—	(865,925)	(760,395)
已確認減值虧損	—	—	(15,918)
	<u>—</u>	<u>73,530</u>	<u>204,158</u>
於12月31日的賬面值	—	73,530	204,158

持作出售已完工物業之減值撥備變動如下：

	2022年 人民幣千元	2023年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
於1月1日的賬面值	-	-	-
已確認減值虧損	-	-	15,918
於12月31日的賬面值	-	-	15,918

持作出售已竣工物業的價值於各有關期間末進行評估。倘賬面值超過其可變現淨值，則存在減值。

15. 預付款項、其他應收款項及其他資產

	2022年 人民幣千元	2023年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
其他可收回稅項	61,704	17,227	10,523
其他按金	370	867	1,391
維修基金	19,144	30,476	27,200
物業建築成本預付款項	14,750	15,397	12,064
取得合同的成本	6,257	8,787	7,447
代表建築商已付開支	2,371	14,185	14,038
其他應收款項	4,267	2,168	8,991
於12月31日的賬面值	108,863	89,107	81,654

於各有關期間末，其他應收款項為無抵押、不計息及於各有關期間末按要求償還。

16. 現金及銀行結餘

	附註	2022年 人民幣千元	2023年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
現金及銀行結餘		429,096	183,731	104,997
減：受限制現金	(a)	(323,216)	(174,757)	(92,838)
現金及現金等價物		105,880	8,974	12,159

(a) 根據中國相關法規，根據有關中國法規，目標公司若干房地產開發公司須將若干現金款項存置於指定銀行賬戶作特定用途及該等現金的用途有限制。

於各有關期間末，現金及銀行結餘以人民幣計值。

人民幣不可自由兌換為其他貨幣。然而，根據中國內地外匯管理條例和結匯、售匯及付匯管理規定，目標公司獲准透過獲授權進行外匯業務的銀行將人民幣兌換為其他貨幣。

銀行現金按基於每日銀行存款利率釐定的浮動利率計息。短期定期存款為期一天至三個月不等，根據目標公司即時現金需求而定，並按相關短期定期存款利率賺取利息。銀行結餘存放在信用良好且近期沒有違約記錄的銀行。

於各有關期間末，受限制現金以及現金及現金等價物的內部信貸評級。根據目標公司的評估結果，受限制現金以及現金及現金等價物的信貸風險於初始確認以來並無顯著增加，且基於12個月預期信貸虧損計量減值，且預期信貸虧損並不重大。

17. 貿易應付款項

於各有關期間末，按發票日期計算的貿易應付款項及應付票據的賬齡分析如下：

	2022年 人民幣千元	2023年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
一年內	<u>9,679</u>	<u>26,773</u>	<u>278,978</u>

貿易應付款項為無抵押及免息，一般基於工程進度結算。

18. 其他應付款項及應計費用

	附註	2022年 人民幣千元	2023年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
其他按金		5,283	4,863	3,721
其他		<u>9,377</u>	<u>16,197</u>	<u>20,394</u>
總計		<u>14,660</u>	<u>21,060</u>	<u>24,115</u>

19. 合同負債

合同負債的詳情載列如下：

	2022年 人民幣千元	2023年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
合同負債	<u>1,958,108</u>	<u>1,020,686</u>	<u>334,023</u>

目標公司根據物業銷售所訂立的賬單時間表向客戶收取款項。付款通常在履行合約(物業發展合約)前收到。

合約負債變動如下：

	2022年 人民幣千元	2023年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
於年初	1,396,725	1,958,108	1,020,686
年內客戶墊款增加	512,529	102,297	137,666
收入合約產生的利息開支	67,667	68,279	34,804
年初已計入合約負債結餘之已確認收入	-	(1,091,499)	(837,798)
於年內履行履約責任所確認的收益	-	(4,592)	(21,282)
退款予客戶	<u>(18,813)</u>	<u>(11,907)</u>	<u>(53)</u>
於本年度末	<u>1,958,108</u>	<u>1,020,686</u>	<u>334,023</u>

合約負債包括就交付物業已收的墊款，以及合約的重大融資部分，於客戶墊款與承諾物業或服務轉讓之間的期間超過一年。

20. 計息銀行借款

	2022年 人民幣千元	2023年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
分析為：			
按固定利率償還的銀行貸款			
1年內	157,500	-	-

於2022年12月31日，目標公司的計息銀行借款由本集團開發中物業作抵押。截至2023年12月31日止年度，目標公司已償還未償還結餘，而已抵押資產已予解除。

截至2022年12月31日止年度，銀行貸款的實際年利率為2.3%。

21. 遞延稅項

於有關期間的遞延稅項資產及負債變動如下：

	合約負債中 已收未變現 收入 人民幣千元	應計土地 增值稅 人民幣千元	其他 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2022年1月1日	31,087	(6,174)	(536)	24,377
年內計入(扣除自)損益的 遞延稅項	11,326	(2,768)	(1,028)	7,530
於2022年12月31日及 2023年1月1日	42,413	(8,942)	(1,564)	31,907
年內(扣除自)計入損益的 遞延稅項	(20,462)	12,523	(633)	(8,572)
於2023年12月31日及 2024年1月1日	21,951	3,581	(2,197)	23,335
年內(扣除自)計入損益的 遞延稅項	(14,599)	10,078	335	(4,186)
於2024年12月31日	7,352	13,659	(1,862)	19,149

就呈列而言，若干遞延稅項資產及負債已於目標公司財務狀況表內抵銷。

於各有關期間末，目標公司已扣除暫時差額約人民幣169,652,000元，人民幣102,128,000元及人民幣168,250,000元。於各有關期間末，由於未來溢利流不可預測，故並無就可扣減暫時差額確認遞延稅項資產約零、零及約人民幣84,206,000元。

22. 繳足股本

人民幣千元

註冊：

於2022年1月1日、2022年、2023年及2024年12月31日

50,000

繳足：

於2022年1月1日

-

股份發行

50,000

於2022年、2023年及2024年12月31日

50,000

23. 現金流量表附註

融資活動產生的負債變動

	計息銀行 借款 人民幣千元	應付股東 款項 人民幣千元	應付關聯公司 款項 人民幣千元
於2022年1月1日	244,600	136,230	375,815
融資活動產生的現金流量	(97,683)	(49,050)	(149)
利息開支	10,583	-	-
於2022年12月31日及2023年1月1日	157,500	87,180	375,666
融資活動產生的現金流量	(161,117)	(15,750)	200
利息開支	3,617	-	-
於2023年12月31日及2024年1月1日	-	71,430	375,866
融資活動產生的現金流量	-	-	(118)
於2024年12月31日	-	71,430	375,748

24. 承擔

目標公司於各有關期間末的資本承擔如下：

	2022年 人民幣千元	2023年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
已訂約但未撥備：			
物業開發活動	-	-	-

25. 關聯方交易

(a) 與一名關聯方交易

於有關期間，由股東控制的關聯公司以零代價提供若干部分辦公室供目標公司使用。

(b) 與股東及關聯公司的未償還結餘：

	於12月31日		
	2022年 人民幣千元	2023年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
應收股東款項			
–非貿易相關	298,210	310,330	310,330
應收由股東控制的關聯公司款項			
–非貿易相關	–	400	1,176

於2022年、2023年及2024年12月31日，目標公司根據國際財務報告準則第9號按應收一名股東及關聯公司的預期信貸虧損（「預期信貸虧損」）模式進行減值評估。預期信貸虧損金額於有關期間結束時更新，以反映信貸風險自初始確認以來的變動。於2022年、2023年及2024年12月31日，並無作出減值撥備。

	於12月31日		
	2022年 人民幣千元	2023年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
應付股東款項			
–非貿易相關	87,180	71,430	71,430
應付由股東控制的關聯公司款項			
–非貿易相關	375,666	375,866	375,748

應收(應付)股東及關聯公司的結餘為無抵押、免息及須按要求償還。

(c) 目標公司主要管理人員薪酬：

	於12月31日		
	2022年 人民幣千元	2023年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
薪金、津貼及實物利益	–	–	–
養老金計劃供款及社會福利	–	–	–
向主要管理人員支付的薪酬總額	–	–	–

26. 按類別劃分的金融工具

於各有關期間末各類金融工具的賬面值如下：

金融資產

	2022年 人民幣千元	2023年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
計入預付款項、其他應收款項及 其他資產的金融資產	26,152	47,696	51,620
應收股東款項	298,210	310,330	310,330
應收關連公司款項	-	400	1,176
現金及銀行結餘	429,096	183,731	104,997
	<u>753,458</u>	<u>542,157</u>	<u>468,123</u>
按攤銷成本列賬的金融資產	<u>753,458</u>	<u>542,157</u>	<u>468,123</u>

金融負債

	2022年 人民幣千元	2023年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
貿易應付款項及應付票據	9,679	26,773	278,978
計入其他應付款項及應計費用的 金融負債	14,660	21,060	24,115
計息銀行借款	157,500	-	-
應付股東款項	87,180	71,430	71,430
租賃負債	375,666	375,866	375,748
	<u>644,685</u>	<u>495,129</u>	<u>750,271</u>
按攤銷成本列賬的金融資產	<u>644,685</u>	<u>495,129</u>	<u>750,271</u>

27. 金融工具的公允價值

管理層已評估現金及銀行結餘、應(付)股東及關聯公司款項、計入預付款項的金融資產、其他應收款項及其他資產的金融資產以及計入其他應付款項及應計費用及計息銀行借款的金融負債的公允價值很大程度與其賬面值相若，這是由於該等工具的到期日較短所致。

28. 財務風險管理目標及政策

目標公司的主要金融工具包括與股東及關聯公司的款項及計息銀行借款。該等金融工具的主要目的為目標公司的營運籌集資金。目標公司擁有多項其他金融資產及負債，如銀行結餘、計入預付款項的金融資產、其他應收款項及其他資產、貿易應付款項及應付票據以及計入其他應付款項及應計費用的金融負債。

目標公司金融工具產生的主要風險為利率風險、信貸風險及流動資金風險。董事審閱及協定管理該等風險的政策，概述如下。

(a) 利率風險

目標公司面臨與無息存款及固定利率計息銀行借款有關的公允價值利率風險。

由於銀行結餘的到期日較短，目標公司就銀行結餘面臨的現金流量利率風險極低。

目標公司根據利率水平及展望評估任何利率變動所產生的潛在影響，以管理其利率風險。管理層將審閱借款的固定及浮動利率比例，並確保該等比率在合理範圍內。

(b) 信貸風險

目標公司僅與獲認可及信譽良好的第三方交易。目標公司之政策為所有有意按信貸條款進行交易的客戶均須接受信貸審核程序。此外，由於持續對應收款項結餘進行監控，故目標公司面臨的壞賬風險並不重大。

最高風險及年結階段

下表載列基於目標公司的信貸政策的信貸質素及最高信貸風險，主要基於逾期資料(除非其他資料可在無須付出不必要成本或努力的情況下獲得)及年結階段分析。所呈列的有關金額指金融資產總賬面值。

	2022年 人民幣千元	2023年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
計入預付款項、其他應收款項及 其他資產的金融資產*	26,152	47,696	51,620
應收一名股東款項*	298,210	310,330	310,330
應收關連公司款項*	-	400	1,176
現金及銀行結餘	<u>429,096</u>	<u>183,731</u>	<u>104,997</u>
受12個月預期信貸虧損規限的金融資產	<u>753,458</u>	<u>542,157</u>	<u>468,123</u>

* 當金融資產未逾期、沒有資料顯示金融資產自初始確認以來信貸風險大幅增加時，其信貸質量被視為「正常」。

(c) 流動資金風險

目標公司的目標是通過使用貿易應付款項、計入其他應付款項及應計費用的金融負債、計息銀行借款及應付股東及關聯公司款項維持資金持續性及靈活性之間的平衡。現金流量的情況受持續密切監控。

目標公司於各有關期間末按合同未貼現付款計算的金融負債及租賃負債的到期情況如下：

	按要求 人民幣千元	少於3個月 人民幣千元	3至12個月 人民幣千元	總計 人民幣千元
2022年12月31日				
貿易應付款項及應付票據	9,679	-	-	9,679
計入其他應付款項及 應計費用的金融負債	14,660	-	-	14,660
計息銀行借款	-	83,100	81,634	164,734
應付股東款項	87,180	-	-	87,180
應付關聯公司款項	375,666	-	-	375,666
總計	487,185	83,100	81,634	651,919
	按要求 人民幣千元	少於3個月 人民幣千元	3至12個月 人民幣千元	總計 人民幣千元
2023年12月31日				
貿易應付款項及應付票據	26,773	-	-	26,773
計入其他應付款項及 應計費用的金融負債	21,060	-	-	21,060
應付股東款項	71,430	-	-	71,430
應付關聯公司款項	375,866	-	-	375,866
總計	495,129	-	-	495,129
	按要求 人民幣千元	少於3個月 人民幣千元	3至12個月 人民幣千元	總計 人民幣千元
2024年12月31日				
貿易應付款項	278,978	-	-	278,978
計入其他應付款項及 應計費用的金融負債	24,115	-	-	24,115
應付股東款項	71,430	-	-	71,430
應付關聯公司款項	375,748	-	-	375,748
總計	750,271	-	-	750,271

資本管理

目標公司資本管理的主要目標是為保障目標公司持續經營並維持穩健的資本比率的能力，以支持其業務並使股東價值最大化。

目標公司會根據經濟狀況變化及相關資產的風險特色管理及調整其資本架構。為維持或調整資本架構，目標公司可調整向股東歸還資本或發行新股。目標公司不受限於任何外部施加的資本要求。截至有關期間，資本管理的目標、政策或流程未發生變化。

目標公司採用資本負債比率(即債務淨額除以經調整資本與債務淨額的和)來監控資本。債務淨額包括貿易應付款項、其他應付款項及應計費用、計息銀行借款及應付股東及關聯公司款項減現金及現金等價物。資本包括母公司擁有人應佔權益。於有關期末的資本負債比率如下：

	截至12月31日止年度		
	2022年 人民幣千元	2023年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
貿易應付款項	9,679	26,773	278,978
其他應付款項及應計費用	14,660	21,060	24,115
計息銀行借款	157,500	-	-
應付股東款項	87,180	71,430	71,430
應付關聯公司款項	375,666	375,866	375,748
減：現金及現金等價物	(429,096)	(183,731)	(104,997)
債務淨額	215,589	311,398	645,274
本公司擁有人應佔權益	23,048	140,543	70,248
資本及債務淨額	238,637	451,941	715,522
資產負債比率	90%	69%	90%

29. 退休福利計劃

於中國成立之目標公司實體之僱員為當地市政府運作之中央退休金計劃之成員。該等實體須按僱員基本薪金及工資之若干百分比向中央退休金計劃供款以作為退休福利資金。當地市政府承諾承擔該等實體之所有在職及日後退休之僱員之退休福利責任。該等實體於中央退休金計劃之唯一責任為應付計劃之所需供款。

30. 或然負債

目標公司就若干銀行向目標公司持作出售的已完工物業買家授出的按揭融資提供擔保。根據擔保安排的條款，如買家拖欠按揭付款，目標公司負責向該等銀行償還違約買家所欠的未償還按揭本金連同任何應計利息及罰款。

根據上述安排，相關物業已質押予該等銀行作為按揭貸款的抵押品；倘該等買家拖欠按揭款，該等銀行有權接管有關法定業權，並通過公開拍賣將質押物業變現。

目標公司的擔保期由授出相關抵押貸款日期起至買家獲發物業所有權證及辦理登記止，有關證明一般會於買家接管相關物業後的一至兩年內取得。

初始確認時的擔保的公允價值和預期信貸虧損撥備並不重大，因為董事認為，如果付款方面發生違約，相關物業的可變現淨值可涵蓋要償還的按揭本金，連同應計利息及罰款。

31. 相關期間後事項

於2024年12月31日，目標公司並無進行重大期後事項。

32. 期後財務報表

目標公司並無就2024年12月31日之後任何期間編製經審核財務報表。

有關過往財務資料的會計師報告

引言

吾等就句容市金嘉潤房地產開發有限公司(「目標公司」)的歷史財務資料作出報告，載列於第II-70頁至第II-86頁，包括目標公司於2022年、2023年及2024年12月31日的財務狀況表及截至2022年、2023年及2024年12月31日止三個年度各年(「有關期間」)的損益及其他全面收益表、權益變動表及現金流量表，以及重大會計政策概要及其他解釋資料(統稱「歷史財務資料」)。

歷史財務資料構成本報告的組成部分，已編製以供載入弘陽服務集團有限公司(「貴公司」)日期為2025年4月30日的通函(「該通函」)，內容有關 貴公司建議收購目標公司19%股權。

董事就歷史財務資料須承擔的責任

目標公司的董事須負責根據歷史財務資料附註1所載的編製基準編製真實而公平的歷史財務資料，以及落實目標公司董事認為必要的內部控制，以確保於編製歷史財務資料時不存在重大錯誤陳述(不論是否由於欺詐或錯誤)。

申報會計師的責任

吾等的責任是就歷史財務資料發表意見，並向閣下報告吾等的意見。吾等已根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的香港投資通函呈報準則第200號「投資通函內有關歷史財務資料的會計師報告」進行工作。該準則規定吾等須遵守道德標準，並計劃及執行工作，以就歷史財務資料是否不存在重大錯誤陳述作出合理確認。

吾等的工作涉及執行情序以獲取有關歷史財務資料所載金額及披露的憑證。所選擇的程序取決於申報會計師的判斷，包括評估由於欺詐或錯誤而導致歷史財務資料存在重大錯誤陳述的風險。於作出該等風險評估時，申報會計師考慮有關實體根據歷史財務資料附註1所載編製及呈列基準編製作出真實公平反映的歷史財務資料的內部控制，以設計於有關情況下屬適當的程序，惟並非旨在就實體內部控制的成效發表意見。吾等的工作亦包括評估目標公司董事所採用的會計政策是否恰當及所作出的會計估計是否合理，以及評估歷史財務資料的整體呈列。

吾等相信，吾等所獲得的憑證屬充分及適當，可為吾等的意見提供基礎。

意見

吾等認為，就會計師報告而言，歷史財務資料已根據歷史財務資料附註1所載編製基準編製，並真實及公平地反映目標公司於2022年、2023年及2024年12月31日的財務狀況，以及目標公司於各有關期間的財務表現及現金流量。

根據香港聯合交易所有限公司主板證券上市規則及公司(清盤及雜項條文)條例下事項出具的報告

調整

於編製歷史財務資料時，並無對第II-69頁所界定的相關財務報表作出調整。

股息

吾等謹此參閱歷史財務資料附註10，當中載列目標公司於有關期間並無派付或宣派任何股息。

目標公司概無歷史財務報表

自目標公司註冊成立日期以來並無編製過往財務報表。

中正天恆會計師有限公司

執業會計師

石汶熿

執業證書號碼：P07274

香港

2025年4月30日

目標公司的歷史財務資料

編纂編製歷史財務資料

下文所載歷史財務資料構成本會計師報告的一部分。

目標公司於有關期間的財務報表(歷史財務資料的依據)乃根據國際會計準則理事會(「國際會計準則理事會」)頒佈的國際財務報告準則(「國際財務報告準則會計準則」)編製，並已由中正天恆會計師有限公司根據香港會計師公會頒佈的香港審計準則(「香港審計準則」)審核(「相關財務報表」)。

歷史財務資料以人民幣(「人民幣」)呈列，除另有指明外，所有金額均約整至最接近的千位數(人民幣千元)。

損益及其他全面收益表

	附註	截至12月31日止年度		
		2022年 人民幣千元	2023年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
收入	5	-	-	-
行政開支		<u>(70)</u>	<u>(1)</u>	<u>(1)</u>
除稅前虧損	6	(70)	(1)	(1)
所得稅開支	9	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
年內虧損及其他全面虧損		<u><u>(70)</u></u>	<u><u>(1)</u></u>	<u><u>(1)</u></u>

財務狀況表

	附註	於至12月31日		
		2022年 人民幣千元	2023年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
流動資產				
開發中物業	11	204,000	204,000	204,000
其他應收款項	12	1,491	1,491	1,491
現金及銀行結餘	13	35	34	33
流動資產總額		<u>205,526</u>	<u>205,525</u>	<u>205,524</u>
流動負債				
其他應付款項及應計費用	14	1,334	1,334	1,334
應付股東款項	16(b)	204,793	204,793	204,793
應付關聯公司款項	16(b)	104,926	104,926	104,926
流動負債總額		<u>311,053</u>	<u>311,053</u>	<u>311,053</u>
流動資產淨值		<u>(105,527)</u>	<u>(105,528)</u>	<u>(105,529)</u>
資產淨值		<u>(105,527)</u>	<u>(105,528)</u>	<u>(105,529)</u>
權益				
實繳股本	15	-	-	-
累計虧損		<u>(105,527)</u>	<u>(105,528)</u>	<u>(105,529)</u>
		<u>(105,527)</u>	<u>(105,528)</u>	<u>(105,529)</u>

權益變動表

	實繳股本 人民幣千元	累計虧損 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2022年1月1日	-	(105,457)	(105,457)
年內全面虧損總額	-	(70)	(70)
於2022年12月31日及2023年1月1日	-	(105,527)	(105,527)
年內全面虧損總額	-	(1)	(1)
於2023年12月31日及2024年1月1日	-	(105,528)	(105,528)
年內全面虧損總額	-	(1)	(1)
於2024年12月31日	-	(105,529)	(105,529)

現金流量表

	截至12月31日止年度		
	2022年 人民幣千元	2023年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
經營活動產生的現金流量			
除稅前虧損	(70)	(1)	(1)
其他應收款項減少	101	—	—
經營活動產生(所用)的現金流量淨額	31	(1)	(1)
現金及現金等價物增加(減少)淨額	31	(1)	(1)
年初現金及現金等價物	4	35	34
年末現金及現金等價物	35	34	33

歷史財務資料附註

1. 一般事項

句容市金嘉潤房地產開發有限公司是一家於2018年在中華人民共和國(「中國」)註冊成立的有限責任公司。根據目標公司董事(「董事」)之意見，目標公司並無直接控股公司及最終控股公司。其註冊辦事處及主要營業地點之地址為句容市開發區甯杭北路118號正陽汽配商城S-2幢。目標公司主要於中國從事物業開發。

歷史財務資料以人民幣呈列，人民幣亦為目標公司的功能貨幣。

目標公司截至2024年12月31日止三個年度各年的法定財務報表未經審核。

編纂歷史財務資料的編製基準

歷史財務資料乃根據國際財務報告準則會計準則編製，當中包括國際會計準則理事會頒佈之所有國際財務報告準則會計準則、國際會計準則(「國際會計準則」)及詮釋。目標公司於編製整個有關期間的歷史財務資料時已提早採納於2024年1月1日開始的會計期間生效的所有國際財務報告準則會計準則，連同相關過渡條文。此外，歷史財務資料包括香港聯合交易所有限公司證券上市規則及香港公司條例規定的適用披露。

歷史財務資料乃根據歷史成本慣例編製。

持續經營

於2024年12月31日，目標公司的流動負債淨額及負債淨額約為人民幣105,529,000元。歷史財務資料乃按持續經營基準編製，因為報告期結束後，股東及關聯公司已同意至少在未來十二個月內，不要求償還於2024年12月31日應付股東及關聯公司的款項分別約人民幣204,767,000元及人民幣102,209,000元，直至目標公司財務狀況許可為止。

董事認為目標公司將有足夠營運資金為其於可見將來的營運提供資金，因此認為按持續經營基準編製歷史財務資料屬合適。

2. 已頒佈但尚未生效的新訂及經修訂國際財務報告準則會計準則

目標公司並未提早應用下列已頒佈但尚未生效的新訂及經修訂國際財務報告準則會計準則：

國際財務報告準則第18號	財務報表的呈列及披露 ³
國際財務報告準則第19號	無公眾責任的附屬公司：披露 ³
國際會計準則第21號的修訂	缺乏可兌換性 ¹
國際財務報告準則第9號及國際財務報告準則第7號的修訂	金融工具分類及計量的修訂 ²
國際財務報告準則會計準則的修訂	國際財務報告準則之年度改進-第11卷 ²
國際財務報告準則第10號及國際會計準則第28號的修訂	投資者與其聯營公司或合營企業之間的資產出售或注資 ⁴
國際財務報告準則第9號及國際財務報告準則第7號的修訂	依賴自然能源生產電力的合約 ²

¹ 於2025年1月1日或之後開始的年度期間生效

² 於2026年1月1日或之後開始的年度期間生效

³ 於2027年1月1日或之後開始的年度期間生效

⁴ 於待定期限或之後開始的年度期間生效

國際財務報告準則第18號財務報表的呈列及披露

國際財務報告準則第18號「財務報表的呈列及披露」規定財務報表的呈列及披露要求，並將取代國際會計準則第1號「財務報表列報」。該項新訂國際財務報告準則會計準則在繼承國際會計準則第1號多項要求的同時，引入在損益表中列報特定類別及已界定的小計項目的新規定，並要求在財務報表附註中披露由管理層定義的業績指標，並改進將在財務報表中披露的資料的匯總及分類。此外，國際會計準則第1號的部分段落已移至國際會計準則第8號及國際財務報告準則第7號。同時，亦對國際會計準則第7號「現金流量表」及國際會計準則第33號「每股盈利」作出輕微修訂。

國際財務報告準則第18號及其他準則的修訂將於2027年1月1日或之後開始的年度期間生效，並允許提前應用。預期應用新準則將影響損益表的呈列及進一步財務報表的披露。董事正在評估國際財務報告準則第18號對目標公司財務報表的具體影響。

董事預期，應用所有其他新訂及經修訂國際財務報告準則會計準則將不會對目標公司的歷史財務資料造成重大影響。

3. 重大會計政策資料

歷史成本一般根據服務交換所得代價之公允價值釐定。

公允價值指於計量日期市場參與者在進行有序交易中出售資產所收取或轉移負債所支付之價格，無論該價格是否可直接觀察或使用其他估值方法估計。

重要會計政策載列如下。

非金融資產減值

倘存在減值跡象，或須就資產進行年度減值測試，則會估計資產的可收回金額。資產的可收回金額為資產或現金產生單位的使用價值與公允價值減出售成本的較高者，並就個別資產釐定，除非該資產產生的現金流入在很大程度上獨立於其他資產或資產組別的現金流入，在此情況下，可收回金額乃就該資產所屬的現金產生單位釐定。

僅當資產的賬面值超過其可收回金額時，方會確認減值虧損。於評估使用價值時，估計未來現金流按可反映現時市場對貨幣時間價值及資產特定風險的評估的稅前折現率折現至其現值。減值虧損於其產生的期間自損益表內與減值資產功能一致的開支類別中扣除。

於每個報告期結束時，會評估是否有跡象顯示先前確認的減值虧損不再存在或可能已減少。如有任何上述跡象，便會估計可收回金額。先前就資產(商譽除外)確認的減值虧損，僅於用以釐定該資產的可收回金額的估計有變時予以撥回，但撥回金額不得高於假設過往年度並無就該資產確認減值虧損而應有的賬面值(扣除任何折舊／攤銷)。撥回的減值虧損於其產生期間計入損益表。

關聯方

在下列情況下，有關方將被視為目標公司的關聯方：

- (a) 倘屬以下人士，即該人士或該人士的近親與目標公司有關連：
 - (i) 對目標公司有控制權或共同控制權；
 - (ii) 對目標集團有重大影響力；或
 - (iii) 為目標公司或其母公司的重要管理層成員；

或

- (b) 如該實體滿足以下任何一項條件，則視為關聯方：
- (i) 該實體與目標公司屬於同一集團的成員；
 - (ii) 該實體為另一實體的聯營公司或合營公司(或為另一實體的母公司、子公司或同系子公司)；
 - (iii) 該實體與目標公司屬於同一第三方的合營公司；
 - (iv) 一方為第三方的合營公司，另一方為該第三方的聯營公司；
 - (v) 該實體為就目標公司僱員或任何為目標公司關聯方的實體而設立的退休後福利計劃；
 - (vi) 該實體受上述(a)項中人士所控制或共同控制；
 - (vii) 該實體為受上文(a)(i)項中提述的任何人士有重大影響力的實體或為該實體(或該實體的母公司)的重要管理層成員；及
 - (viii) 該實體、或一間集團之任何成員公司(為集團之一部分)向目標公司或目標公司之母公司提供主要管理人員服務。

開發中物業

開發中物業擬於完成後持作出售。

開發中的物業按開發期間產生的土地成本、建築成本、借款成本、專業費用及其他直接應佔成本與可變現淨值兩者中的較低者列賬。可變現淨值指物業的估計售價減估計完成成本及進行銷售所需的成本。進行銷售所需的成本包括銷售直接應佔的增量成本及本集團進行銷售所需的非增量成本。

除非該等物業將不會於一般經營週期變現，否則發展中物業分類為流動資產。於完成時，該等物業轉撥至持作出售的已完工物業。

金融資產

初始確認及計量

金融資產於實體成為工具合約條文的訂約方時於財務狀況表內確認。

於初步確認時金融資產的分類視乎金融資產的合約現金流量特徵及目標公司管理該等資產的業務模式而定。目標公司初步按公允價值計量金融資產，倘並非按公允價值計入損益的金融資產，則按交易成本計量。

為使金融資產按攤銷成本分類及計量，需產生純粹為支付本金及未償還本金利息(純粹為支付本金及利息(「支付本金及利息」))的現金流量。

目標公司管理金融資產的業務模式指其如何管理其金融資產以產生現金流量。業務模式確定現金流量是否來自收集合同現金流量、出售金融資產，或兩者兼有。以攤銷成本分類和計量的金融資產被保存在一種商業模型中，其目的是持有金融資產以收集合同現金流量。

買賣金融資產均於交易日(即目標公司承諾購買或出售該資產之日期)確認。買賣指於市場規定或慣例一般規定之期間內交付資產之金融資產買賣。

後續計量

金融資產的後續計量取決於其分類，如下所示：

按攤銷成本列賬的金融資產(債務工具)

以攤銷成本後續計量使用實際利率法的金融資產受減值影響。當資產終止確認、修改或減值時，收益及虧損在損益表中確認。

終止確認金融資產

金融資產(或如適用，金融資產的一部分或一組類似金融資產的一部分)主要於以下情況終止確認(即從目標公司的財務狀況表刪除)：

- 自資產收取現金流量的權利已經屆滿；或
- 目標公司已轉讓其自資產收取現金流量的權利或已承擔責任根據「轉讓」安排在並無重大延誤下將其全數支付予第三方；及(a)目標公司已轉讓該資產的絕大部分風險及回報，或(b)目標公司並無轉讓或保留該資產的絕大部分風險及回報，但已轉讓該產的控制權。

當目標公司已轉讓其自資產收取現金流量的權利或已訂立轉讓安排，其會評估有否保留所有權的風險及回報，以及其程度。當目標公司並無轉讓或保留該資產的絕大部分風險及回報及並無轉讓該資產的控制權，目標公司以目標公司持續滲入程度為限繼續確認所轉讓資產。在此情況下，目標公司亦確認相關負債。經轉讓資產及相關負債乃按反映本集團已保留的權利及責任為基準計量。

持續滲入乃以被轉讓資產作出的一項保證的形式出現，並以該項資產的原賬面值及目標公司或須償還的代價數額上限(以較低者為準)計算。

金融資產減值

目標公司確認對並非按公允價值計入損益的所有債務工具預期信貸虧損(「預期信貸虧損」)的撥備。預期信貸虧損乃基於根據合同到期的合同現金流量與目標公司預期收取的所有現金流量之間的差額而釐定，並以原實際利率的近似值貼現。預期現金流量將包括出售所持抵押的現金流量或組成合同條款的其他信貸提升措施。

一般方法

預期信貸虧損分兩個階段進行確認。就自初步確認起未有顯著增加的信貸風險而言，預期信貸虧損提供予由未來十二個月內可能發生違約事件而導致的信貸虧損(十二個月預期信貸損失)。就自初步確認起經已顯著增加的信貸風險而言，不論何時發生違約，於餘下風險年期內的預期信貸虧損均須計提虧損撥備(存續期預期信貸虧損)。

目標公司在各有關期間末評估相關金融工具的信用風險自初始確認後是否已顯著增加。於作出評估時，本集團將報告日期金融工具出現違約事件之風險與初步確認日期金融工具出現違約事件之風險進行比較，並會考慮合理且可證實的資料(毋須過高成本或太多工序便可供查閱)，包括過往經驗及前瞻性資料。

在若干情況下，在計及目標公司所持的任何信貸增強前，當內部或外部資料指出目標公司不大可能悉數收回尚未償還合同金額，則目標公司亦可能將金融資產視為違約。倘無法合理預期收回合同現金流量，則撇銷金融資產。

以攤銷成本計量的金融資產在一般方法下會發生減值，並且在以下階段進行預期信貸損失計量時分類，詳情如下：

- 第一階段 - 金融工具的信用風險自初始確認後並未顯著增加，且虧損撥備以等同於12個月預期信貸虧損的金額計量
- 第二階段 - 金融工具的信用風險自初始確認後顯著增加，惟其並非信貸減值的金融資產，其虧損撥備以等同於存續期預期信貸虧損的金額計量
- 第三階段 - 於報告日期信貸減值的金融資產(惟其並非購買或原信貸減值)，其虧損撥備以等同於存續期預期信貸虧損的金額計量

金融負債

初始確認及計量

初步確認所有金融負債時，就應付款項及應計費用而言，乃以公允價值及扣除直接應佔交易成本計量(如有)。

目標公司的金融負債包括其他應付款項及應計費用，以及應付股東及關聯公司款項。

後續計量

金融負債的後續計量取決於其分類如下：

按攤銷成本計量的金融負債(其他應付款項及應計費用)

於初步確認後，其他應付款項及應計費用其後以實際利率法按攤銷成本計量，除非貼現的影響並不重大，在此情況下，按成本列賬。收益及虧損於負債終止確認時及透過實際利率攤銷程序於損益表確認。

攤銷成本乃經計及收購時的任何折讓或溢價及構成實際利率不可或缺一部分的費用或成本計算。實際利率攤銷計入損益表的融資成本。

終止確認金融負債

當負債項目下的責任被解除或取消或屆滿，金融負債須予終止確認。

如現有金融負債由同一放債人以幾乎完全不同條款的負債所取代，或現有負債的條款實質上幾乎已完全修訂，此類取代或修訂將被視為終止確認原負債及確認新負債處理，而有關賬面值的差額須於損益表確認。

抵銷金融工具

倘目前有合法可強制執行權利抵銷已確認的金額，且有意按淨額基準支付或同時將資產變現及結算負債，則抵銷金融資產及金融負債，而其淨額須列於財務狀況表內。

現金及現金等價物

財務狀況表中的現金及現金等價物包括手頭現金及銀行現金，以及到期日通常在三個月內的短期高流動性存款，其可隨時轉換為已知金額的現金，價值變動風險很小及為滿足短期現金承擔而持有。

就現金流量表而言，現金及現金等價物包括手頭及銀行現金以及上文所界定的短期存款，減須按要求償還並構成目標公司現金管理組成部分的銀行透支。

撥備

倘因過往事件須承擔現時責任(法定或推定)，而履行該責任可能導致未來資源外流，且該責任所涉金額能夠可靠估計，則確認撥備。

倘目標公司預計部分或全部撥備將獲得償付時，惟僅當償付款項是實際上確定時，方可視為一項單獨資產。與撥備有關的費用於扣除任何償付款項後於損益表中列賬。

倘貼現影響重大，則確認撥備的金額為預期履行責任所需未來開支於各有關期間的現值。貼現現值隨時間流逝而增加的金額，並計入損益表中的融資成本。

所得稅

所得稅包括即期和遞延稅項。與損益外確認的科目相關的所得稅不在損益確認，而在其他全面收入或直接在權益中確認。

即期稅項資產和負債以報告期末已頒佈或實質已頒佈的稅率(及稅法)，並考慮目標公司運營所在國家的詮釋及慣例，按照預期自稅務機關收回或向稅務機關支付的金額進行計量。

遞延稅項使用負債法就各有關期間資產及負債稅基與其作財務呈報的賬面值之間的一切暫時差額作出撥備。

所有應課稅暫時差額均確認為遞延稅項負債。

所有可扣減暫時差額及未動用稅項抵免及任何未動用稅項虧損結轉，均被確認為遞延稅項資產。倘可能具有應課稅利潤抵銷可扣減暫時差額，以及可動用結轉的未動用稅項抵免及稅項虧損，則會確認遞延稅項資產。

遞延稅項資產的賬面值於各各報告期末進行審閱，並扣減至不再可能有足夠應課稅利潤以扣減所有或部分將予動用的遞延稅項資產為止。未確認遞延稅項資產於各報告期末重新評核，並於可能有足夠應課稅利潤以扣減所有或部分將予收回的遞延稅項資產時予以確認。

遞延稅項資產及負債以預期適用於資產變現或負債清還期間的稅率計量，並以報告期末已頒佈或實質已頒佈的稅率(及稅法)為基準。

當及僅當目標公司有在法律上可強制執行的權利將即期稅項資產與即期稅項負債抵銷，且遞延稅項資產及遞延稅項負債與同一稅務機關對同一應課稅實體或不同應課稅實體徵收的所得稅相關，而該等不同的應課稅實體於各未來期間預期有大額遞延稅項負債或資產將予結算或清償時，擬按淨額基準結算即期稅務負債及資產或同時變現資產及結算負債，則遞延稅項資產與遞延稅項負債可予抵銷。

4. 重大會計估計

編製目標公司的歷史財務資料時，管理層須作出影響所呈報收入、開支、資產和負債金額及其隨附披露及或然負債披露的判斷、估計及假設。由於有關假設及估計存在不確定因素，故可導致須於日後對受影響的資產或負債賬面值作出重大調整。

估計不明朗因素

有關未來的主要假設及於相關期間結束時帶來估計不確定因素的其他主要因素涉及重大風險，可導致須於下一財政年度內對資產及負債的賬面金額作出重大調整，有關假設及因素於下文討論。

就開發中物業作出撥備

目標公司的開發中物業按成本與可變現淨值的較低者列賬。根據目標公司的過往經驗及目標物業的性質，目標公司根據現行市況估計售價、在建物業的完工成本及出售該等物業將產生的成本。

倘完成成本增加或銷售淨值減少，可變現淨值將會減少，這可能導致就發展中物業及持作出售的已竣工物業計提撥備。該等撥備須運用判斷及估計。倘預期與原先估計不同，則物業於有關估計變動期間的賬面值及撥備將作出相應調整。

5. 收入

於有關期間，目標公司並無產生收入。

6. 稅前虧損

目標公司於有關期間的除稅前虧損已扣除：

	2022年 人民幣千元	2023年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
核數師薪酬	—	—	—

7. 董事薪酬

目標公司董事及監事於有關期間並無就其向目標公司提供的服務收取任何費用或其他酬金。

8. 五名最高薪酬僱員

於有關期間，目標公司並無僱員及就五名最高薪酬僱員產生員工成本。

9. 所得稅開支

於有關期間，於中國註冊成立的實體的應課稅溢利按25%的稅率計提企業所得稅(「企業所得稅」)撥備。

	截至12月31日止年度		
	2022年 人民幣千元	2023年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
即期稅項：			
企業所得稅	-	-	-
遞延稅項(附註15)	-	-	-
	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

按目標公司所在司法權區的法定稅率計算適用於除稅前虧損的所得稅開支與按實際所得稅率計算的所得稅開支的對賬如下：

	截至12月31日止年度		
	2022年 人民幣千元	2023年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
除稅前虧損	<u>(70)</u>	<u>(1)</u>	<u>(1)</u>
按法定所得稅率計算的 未確認稅項虧損的稅項影響	(18) <u>18</u>	(-)* <u>-*</u>	(-)* <u>-*</u>
稅項開支	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

* 少於人民幣1,000元

於各有關期間末，目標公司於未來五年屆滿的未動用稅項虧損約為人民幣1,532,000元、人民幣1,533,000元及人民幣1,534,000元，可供抵銷未來溢利，而可扣減暫時差額約為人民幣103,995,000元、人民幣103,995,000元及人民幣103,995,000元。由於無法預測未來利潤來源，故並無就未動用稅項虧損及可扣減暫時差額確認遞延稅項資產。

10. 股息

目標公司於有關期間並無派付或宣派任何股息。

11. 開發中物業

	2022年 人民幣千元	2023年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
按成本：			
於1月1日及12月31日的賬面值	<u>204,000</u>	<u>204,000</u>	<u>204,000</u>
發展中的物業預期將於於正常營運週期內完成：			
—一年後	<u>204,000</u>	<u>204,000</u>	<u>204,000</u>

開發中物業減值撥備變動如下：

	2022年 人民幣千元	2023年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
於1月1日及12月31日的賬面值	103,995	103,995	103,995

目標公司的開發中物業位於中國內地的租賃土地。

於各有關期間末評估在建物業的價值。倘賬面值超過其可變現淨值，則存在減值。

12. 其他應收款項

	於12月31日		
	2022年 人民幣千元	2023年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
其他可收回稅項	968	968	968
其他按金	523	523	523
總計	1,491	1,491	1,491

13. 現金及銀行結餘

	於12月31日		
	2022年 人民幣千元	2023年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
現金及銀行結餘	35	34	33

於各有關期間末，現金及銀行結餘以人民幣計值。

人民幣不可自由兌換為其他貨幣。然而，根據中國內地外匯管理條例和結匯、售匯及付匯管理規定，目標公司獲准透過獲授權進行外匯業務的銀行將人民幣兌換為其他貨幣。

銀行現金按基於每日銀行存款利率釐定的浮動利率計息。短期定期存款為期一天至三個月不等，根據目標公司即時現金需求而定，並按相關短期定期存款利率賺取利息。銀行結餘存放在信用良好且近期沒有違約記錄的銀行。

於各有關期間末，現金及現金等價物的內部信貸評級。根據目標公司的評估結果，受限制現金以及現金及現金等價物的信貸風險於初始確認以來並無顯著增加，且基於12個月預期信貸虧損計量減值，且預期信貸虧損並不重大。

14. 其他應付款項及應計費用

	於12月31日		
	2022年 人民幣千元	2023年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
其他按金	1,270	1,270	1,270
其他	64	64	64
總計	<u>1,334</u>	<u>1,334</u>	<u>1,334</u>

15. 繳足股本

	人民幣千元
註冊： 於2022年1月1日、2022年、2023年及2024年12月31日	<u>110,000</u>
繳足： 於2022年1月1日、2022年、2023年及2024年12月31日	<u>-</u>

於有關期間，目標公司股東並無注資。

16. 關聯方交易

(a) 關聯方交易

由股東控制的關聯公司於有關期間以零代價提供若干部分辦公室予目標公司使用。

(b) 與股東及由股東控制的關聯公司的未償還結餘：

	於12月31日		
	2022年 人民幣千元	2023年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
應付股東款項 - 非貿易相關	<u>204,793</u>	<u>204,793</u>	<u>204,793</u>
應付由股東控制的關聯公司款項 - 非貿易相關	<u>104,926</u>	<u>104,926</u>	<u>104,926</u>

結餘為無抵押、免息且無固定還款期。

(c) 目標公司主要管理人員薪酬：

於有關期間，目標公司並無向目標公司之主要管理人員支付薪酬。

17. 按類別劃分的金融工具

於各有關期間末各類金融工具的賬面值如下：

金融資產

	於12月31日		
	2022年 人民幣千元	2023年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
計入其他應收款項的金融資產	523	523	523
現金及銀行結餘	35	34	33
	<u>558</u>	<u>557</u>	<u>556</u>

金融負債

	於12月31日		
	2022年 人民幣千元	2023年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
計入其他應付款項及應計費用的金融負債	1,334	1,334	1,334
應付股東款項	204,793	204,793	204,793
應付關聯公司款項	104,926	104,926	104,926
	<u>311,053</u>	<u>311,053</u>	<u>311,053</u>

18. 金融工具的公允價值

管理層已評估現金及銀行結餘、計入其他應收款項的金融資產以及計入其他應付款項及應計費用的金融負債的公允價值以及應付股東款項及應付關聯公司款項很大程度與其賬面值相若，這是由於該等工具的到期日較短所致。

19. 財務風險管理目標及政策

目標公司的主要金融工具包括與股東及關聯公司的款項。該等金融工具的主要目的為目標公司的營運籌集資金。目標公司擁有多項其他金融資產及負債，如銀行結餘、其他應收款項及其他應付款項及應計費用的金融負債。

目標公司金融工具產生的主要風險為利率風險、信貸風險及流動資金風險。董事審閱及協定管理該等風險的政策，概述如下。

(a) 利率風險

目標公司根據利率水平及展望評估任何利率變動所產生的潛在影響，以管理其利率風險。於2022年、2023年及2024年12月31日，目標公司面臨與無息存款有關之公允價值利率風險。由於銀行結餘的到期日較短，目標公司就銀行結餘面臨的現金流量利率風險極低。

(b) 信貸風險

目標公司僅與獲認可及信譽良好的第三方交易。目標公司之政策為所有有意按信貸條款進行交易的客戶均須接受信貸審核程序。此外，由於持續對應收款項結餘進行監控，故目標公司面臨的壞賬風險並不重大。

最高風險及年結階段

下表載列基於目標公司的信貸政策的信貸質素及最高信貸風險，主要基於逾期資料(除非其他資料可在無須付出不必要成本或努力的情況下獲得)及年結階段分析。所呈列的有關金額指金融資產總賬面值。

	2022年 人民幣千元	2023年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
計入其他應收款項的金融資產*	523	523	523
現金及銀行結餘	<u>35</u>	<u>34</u>	<u>33</u>
受12個月預期信貸虧損規限的金融資產	<u><u>558</u></u>	<u><u>557</u></u>	<u><u>556</u></u>

* 當金融資產未逾期、沒有資料顯示金融資產自初始確認以來信貸風險大幅增加時，其信貸質量被視為「正常」。

(c) 流動資金風險

目標公司的目標是透過使用其他應付款項及應計費用、應付股東款項及關聯公司款項，在資金的持續性及靈活性之間維持平衡。現金流量持續受到密切監控。

由於目標公司於2024年12月31日的流動負債淨額及資本差額約為人民幣105,529,000元，故目標公司面臨流動資金風險。如附註1所詳述，董事認為目標公司將有能力為其未來營運資金融資及履行其到期財務責任。

於各有關期間末，目標公司所有非衍生金融負債之合約到期日及金融負債之未貼現現金流量均為一年內或按要求。

資本管理

目標公司資本管理的主要目標是為保障目標公司持續經營並維持穩健的資本比率的能力，以支持其業務並使股東價值最大化。

目標公司會根據經濟狀況變化及相關資產的風險特色管理及調整其資本架構。為維持或調整資本架構，目標公司可調整向股東歸還資本或發行新股。目標公司不受限於任何外部施加的資本要求。截至有關期間，資本管理的目標、政策或流程未發生變化。

目標公司採用資本負債比率(即債務淨額除以經調整資本與債務淨額的和)來監控資本。債務淨額包括其他應付款項及應計費用及應付股東款項及關聯公司款項減現金及現金等價物。資本包括母公司擁有人應佔權益。於各有關期間末的資本負債比率如下：

	於至12月31日		
	2022年 人民幣千元	2023年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
其他應付款項及應計費用	1,334	1,334	1,334
應付股東款項	204,793	204,793	204,793
應付關聯公司款項	104,926	104,926	104,926
減：現金及現金等價物	(35)	(34)	(33)
債務淨額	311,018	311,019	311,020
本公司擁有人應佔權益	(105,527)	(105,528)	(105,529)
資本及債務淨額	205,491	205,491	205,491
資產負債比率	151.4%	151.4%	151.4%

20. 相關期間後事項

於2024年12月31日，目標公司並無進行重大期後事項。

21. 期後財務報表

目標公司並無就2024年12月31日之後任何期間編製經審核財務報表。

A. 未經審核備考財務資料**緒言**

以下未經審核備考財務資料乃由弘陽地產集團有限公司(「本公司」)根據上市規則第4.29段編製，乃有關(i)建議出售成都弘陽錦興房地產開發有限公司(「目標公司A」)70%股權(「建議出售事項A」)、(ii)建議出售宿遷市通金弘置業有限公司(「目標公司B」)20%股權(「建議出售事項B」)、(iii)建議出售句容金嘉潤房地產開發有限公司(「目標公司C」)19%股權(「建議出售事項C」)及(iv)出售停車位(「目標停車位」)(「停車位建議出售事項」)(上述建議出售事項完成後的本公司及其附屬公司稱為「餘下集團」)的未經審核備考綜合財務狀況表、未經審核備考綜合損益表及其他全面收入表、未經審核備考綜合現金流量表及相關附註(統稱「未經審核備考財務資料」)的摘要說明。

未經審核備考財務資料旨在說明餘下集團於2024年12月31日的財務狀況，猶如建議出售事項A、B、C及停車位已於2024年12月31日完成；以及餘下集團截至2024年12月31日止年度的財務表現及現金流量，猶如建議出售事項A、B、C及停車位已於2024年1月1日完成。

未經審核備考財務資料乃根據(i)摘錄自本集團已刊發截至2024年12月31日止年度年報的本集團於2024年12月31日的綜合財務狀況表、本集團截至2024年12月31日止年度的綜合損益表及其他全面收入表及綜合現金流量表；(ii)摘錄自本通函附錄二所載會計師報告的目標公司A於2024年12月31日經審核財務狀況表、本集團截至2024年12月31日止年度的經審核損益表及其他全面收入表及現金流量表；(iii)摘錄自本通函附錄二所載會計師報告的目標公司B於2024年12月31日的經審核財務狀況表、本集團截至2024年12月31日止年度的經審核損益表及其他全面收入表及現金流量表；及(iv)摘錄自本通函附錄二所載會計師報告的目標公司C於2024年12月31日經審核財務狀況表、本集團截至2024年12月31日止年度的經審核損益表及其他全面收入表及現金流量表編製，並按備考基準作出調整以反映建議出售事項A、B、C及停車位之影響。

未經審核備考財務資料乃基於多項假設、估計及現時可得資料而編製。由於其假設性質使然，其可能無法真實反映餘下集團倘於2024年12月31日或任何未來日期完成建議出售事項A、B、C及停車位的財務狀況，及倘建議出售事項A、B、C及停車位於2024年1月1日或任何未來期間(以適用者為準)完成，其可能無法真實反映餘下集團的財務表現或現金流量。

未經審核備考財務資料應與本公司截至2024年12月31日止年度的已刊發年報所載本集團的綜合財務報表、本通函附錄二所載目標公司A、B及C綜合財務資料會計師報告以及本通函其他章節所載的其他資料一併閱讀。

餘下集團的未經審核備考綜合財務狀況表
於2024年12月31日

	本集團		未經審核備考調整					餘下集團 (未經審核)
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	
	(附註1)	(附註3(a))	(附註3(b))	(附註5(a))	(附註6(a))	(附註7)	(附註8)	
非流動資產								
物業、廠房及設備	141,681						141,681	
投資物業	10,748,460						10,748,460	
使用權資產	22,226						22,226	
其他無形資產	2,485						2,485	
於合營企業的投資	2,666,125						2,666,125	
於聯營公司的投資	5,673,189			(14,050)	-		5,659,139	
其他應收款項	-					23,092	23,092	
遞延稅項資產	140,677	(7,285)					133,392	
非流動資產總值	19,394,843						19,396,600	
流動資產								
存貨	7,393						7,393	
開發中物業	10,244,722						10,244,722	
持作出售的已完工物業	7,569,461	(227,969)				(229,952)	7,111,540	
貿易應收款項	9,180						9,180	
預付款項、其他應收款項及 其他資產	10,872,510	(86,988)				207,833	10,993,355	
應付同系附屬公司款項	-	(95,776)	95,776				-	
應收關聯方款項	9,802,381	(3,570)	3,570	(27,290)	(41,019)		9,734,072	
按公允價值計入損益的 金融資產	78,331						78,331	
可收回稅項	784,207	(9,453)					774,754	
現金及銀行結餘	1,242,346	(41,306)				(1,060)	1,199,980	
流動資產總值	40,610,531						40,153,327	

	未經驗核備考調整							餘下集團 (未經驗核)
	本集團 人民幣千元 (附註1)	人民幣千元 (附註3(a))	人民幣千元 (附註3(b))	人民幣千元 (附註5(a))	人民幣千元 (附註6(a))	人民幣千元 (附註7)	人民幣千元 (附註8)	人民幣千元
流動負債								
貿易應付款項及應付票據	6,952,638	(169,865)						6,782,773
其他應付款項及應計費用	5,109,144	(13,848)						5,095,296
合同負債	5,645,521	(29,434)						5,616,087
應付同系附屬公司款項	-	(84,897)	84,897					-
應付關聯公司款項	-	(60)	60					-
計息銀行及其他借款	6,852,939							6,852,939
優先票據	10,609,906							10,609,906
租賃負債	42,681							42,681
應付關聯公司款項	7,852,560		(91,809)	(41,340)	(41,019)			7,678,392
應繳稅項	3,800,737	(22,531)						3,778,206
流動負債總額	<u>46,866,126</u>							<u>46,456,280</u>
流動負債淨額	<u>(6,255,595)</u>							<u>(6,302,953)</u>
資產總值減流動負債	<u>13,139,248</u>							<u>13,093,647</u>
非流動負債								
計息銀行及其他借款	3,683,716							3,683,716
租賃負債	442,820							442,820
遞延稅項負債	1,838,998							1,838,998
非流動負債總額	<u>5,965,534</u>							<u>5,965,534</u>
資產淨值	<u>7,173,714</u>							<u>7,128,113</u>
權益								
母公司擁有人應佔權益								
股本	28,411							28,411
股份溢價	1,888,469							1,888,469
其他儲備	(2,349,658)	(151,712)	151,712	-	-	973	(1,060)	(2,349,745)
	(432,778)							(433,865)
非控股權益	<u>7,606,492</u>		(45,514)					<u>7,560,978</u>
權益總額	<u>7,173,714</u>							<u>7,128,113</u>

餘下集團的未經審核備考綜合損益及其他全面收入表
截至2024年12月31日止年度

	本集團		未經審核備考調整			餘下集團 (未經審核)
	人民幣千元 (附註1)	人民幣千元 (附註4(a))	人民幣千元 (附註5(b))	人民幣千元 (附註7)	人民幣千元 (附註8)	人民幣千元
收入	11,305,674	(486,684)		230,925		11,049,915
銷售成本	(11,482,748)	469,885		(248,133)		(11,260,996)
毛損	(177,074)					(211,081)
其他收入及收益	20,820	(134)				20,686
銷售及分銷開支	(281,918)	10,991				(270,927)
行政開支	(226,871)	7,514			(1,060)	(220,417)
投資物業的公允價值虧損 淨額	(1,292,890)					(1,292,890)
其他開支	(453,774)					(453,774)
融資成本	(1,615,576)	15				(1,615,561)
應佔以下單位利潤及虧損：						
合營企業	(555,501)					(555,501)
聯營公司	(516,431)		14,059			(502,372)
稅前虧損	(5,099,215)					(5,101,837)
稅項	(426,346)					(426,346)
年內虧損及全面虧損總額	<u>(5,525,561)</u>					<u>(5,528,183)</u>
以下各方應佔虧損及 全面虧損總額：						
母公司擁有人	(5,021,994)					(5,024,616)
非控股權益	(503,567)					(503,567)
	<u>(5,525,561)</u>					<u>(5,528,183)</u>

餘下集團的未經審核備考綜合現金流量表
截至2024年12月31日止年度

	餘下集團 (未經審核)					
	本集團	未經審核備考調整				
	人民幣千元 (附註1)	人民幣千元 (附註4(a))	人民幣千元 (附註4(b))	人民幣千元 (附註5)	人民幣千元 (附註7)	人民幣千元 (附註8)
經營活動所得現金流量						
稅前虧損	(5,099,215)	1,587	(26,549)	14,059	(17,208)	(1,060)
調整項目：						
物業、廠房及設備折舊	27,532					27,532
使用權資產折舊	2,687	(488)				2,199
其他無形資產攤銷	930					930
出售物業、廠房及設備虧損	565					565
合同條款變動虧損	27,007					27,007
應佔合營企業利潤及虧損	555,501					555,501
應佔聯營公司利潤及虧損	516,431			(14,059)		502,372
投資物業公允價值虧損淨額	1,292,890					1,292,890
出售附屬公司收益	(1,850)					1,850
金融資產減值虧損淨額	383,419					383,419
就開發中物業及持作出售的已完工物業確認減 值虧損淨額	1,622,740	(17,721)				1,605,019
融資成本	1,615,576	(15)				1,615,561
銀行利息收入	(6,596)	134				(6,462)
出售按公允價值計入損益的金融資產虧損	3,190					3,190
按公允價值計入損益的金融資產公允價值虧損	22,290					22,290
	<u>963,097</u>					<u>928,326</u>
開發中物業及持作出售的已完工物業減少/(增加)	7,181,283	(301,362)			248,133	7,128,054
存貨減少	142,598					142,598
受限制現金減少/(增加)	1,042,565	(42,094)				1,000,471
已質押存款減少	40,047					40,047
貿易應收款項增加	(5,789)					(5,789)
預付款項、其他應收款項及其他資產(增加)/ 減少	(1,692,519)	15,973			(230,925)	(1,907,471)
貿易應付款項及應付票據增加/(減少)	330,129	(54,203)				275,926
其他應付款項及應計費用(減少)/增加	(418,575)	1,354				(417,221)
合同負債(減少)/增加	(7,781,861)	291,673				(7,490,188)
應收關聯方款項(減少)/增加	(68,222)	59,336				(8,886)
應付關聯方款項減少	(89,157)					(89,157)
	<u>(356,404)</u>					<u>(403,290)</u>

	本集團		未經審核備考調整				餘下集團 (未經審核)
	人民幣千元 (附註1)	人民幣千元 (附註4(a))	人民幣千元 (附註4(b))	人民幣千元 (附註5)	人民幣千元 (附註7)	人民幣千元 (附註8)	人民幣千元
已收利息	6,596	(134)					6,462
已繳稅項	(100,746)	3,279					(97,467)
經營活動所用現金流量淨額	(450,554)						(494,295)
投資活動所得現金流量							
出售物業、廠房及設備所得款項	112						112
購買物業、廠房及設備	(21,810)						(21,810)
購買其他無形資產	(793)						(793)
添置投資物業	(376,390)						(376,390)
出售於聯營公司及合營企業的投資的所得款項	(1,023)						(1,023)
出售按公允價值計入損益的金融資產的所得款項	12,990						12,990
向合營企業及聯營公司貸款減少	1,544,933						1,544,933
出售一間附屬公司	-		(95,310)				(95,310)
投資活動所得現金流量淨額	1,158,019						1,062,709
融資活動所得現金流量							
與非控股股東的交易	(314,443)	50,402					(264,041)
償還租賃負債本金部分	(18,702)	457					(18,245)
償還計息銀行及其他借款	(681,996)						(681,996)
關聯方墊款	4,214						4,214
已付利息	(125,091)	3,732					(121,359)
融資活動所用現金流量淨額	(1,136,018)						(1,081,427)
現金及現金等價物減少淨額	(428,553)						(513,013)
年初現金及現金等價物	1,074,049						1,074,049
外匯匯率變動的影響淨額	(352)						(352)
年末現金及現金等價物	645,144						560,684

未經審核備考財務資料附註

- 1 該等金額乃摘錄自本公司已發佈的截至2024年12月31日止年度的年報中所載的本集團於2024年12月31日的綜合財務狀況表、本集團截至2024年12月31日止年度的綜合損益及其他全面收入表以及綜合現金流量表。
- 2 根據日期為2025年2月17日的股權轉讓協議(「股權轉讓協議」)，本集團將出售目標公司A的70%股權，總代價為人民幣91,809,000元，乃根據目標公司A於2024年12月31日的資產淨值(經扣除本集團應付目標公司A款項人民幣14,389,000元)釐定。最終代價將根據完成賬目予以調整。該等代價將以等額基準抵銷本集團應付買方的未償還應付款項(「未償還應付款項」)及與停車位銷售代理服務相關的可退還按金，並優先結算較舊結餘。買方將不會向本集團單獨支付現金。
- 3 已對未經審核備考綜合財務狀況表進行以下備考調整(假設建議出售事項A已於2024年12月31日進行)。
 - (a) 該等調整表示取消確認目標公司A於2024年12月31日的資產及負債(假設建議出售事項A已於2024年12月31日進行)。目標公司A的資產及負債乃摘錄自本通函附錄二所載的會計師報告。
 - (b) 該等調整表示出售預計影響(假設建議出售事項A已於2024年12月31日進行)，計算如下：

	附註	人民幣千元
代價	(i)	91,809
減：目標公司A未確認資產淨值	(ii)	(151,712)
非控股權益		45,514
轉讓往來賬		(14,389)
		<hr/>
出售預計影響		<hr/> <hr/> -

建議出售事項A的淨現金流量分析：

	人民幣千元
代價	-
減：目標公司A持有的現金及現金等價物	(41,306)
	<u>(41,306)</u>

附註：

- (i) 該金額表示總代價，即人民幣91,809,000元，其已抵銷未償還應付款項。
- (ii) 該金額表示目標公司A於2024年12月31日的淨資產如下：

	人民幣千元
目標公司A於2024年12月31日的資產	472,347
目標公司A於2024年12月31日的負債	<u>(320,635)</u>
取消確認目標公司A的淨資產	<u>151,712</u>

- 4 已對未經審核備考綜合損益及其他全面收入表以及綜合現金流量表進行以下備考調整(假設建議出售事項A已於2024年1月1日進行)。
- (a) 該等調整表示排除目標公司A截至2024年12月31日止年度的業績及現金流量(假設建議出售事項A已於2024年1月1日進行)。綜合損益及其他全面收入表乃摘錄自本通函附錄二所載的會計師報告。
- (b) 該等調整表示已於2024年1月1日進行的建議出售事項A產生的淨現金流量影響。

建議出售事項A的淨現金流量分析：

人民幣千元

代價	-
減：目標公司A持有的現金及現金等價物	(95,310)
	<u>(95,310)</u>

- 5 根據股權轉讓協議，本集團將出售目標公司B的20%股權，代價為人民幣41,134,000元，乃根據目標公司B於2024年12月31日的資產淨值(經添加本集團應收目標公司B款項人民幣27,290,000元)釐定。最終代價將根據完成賬目予以調整。該等代價應抵銷未償還應付款項。

(a) 該等調整表示出售預計影響(假設建議出售事項B已於2024年12月31日進行)，計算如下：

人民幣千元

代價	41,340
目標公司B於2024年12月31日的賬面淨值	(28,425)
轉讓往來賬	(12,915)
	<u>-</u>

(b) 約人民幣14,059,000元的調整表示取消確認本集團於目標公司B的20%股權的分佔聯營公司業績，猶如建議出售事項B已於2024年1月1日完成。

- 6 根據股權轉讓協議，本集團將出售目標公司C的19%股權，代價為人民幣41,019,000元，乃根據目標公司C於2024年12月31日的資產淨值(經添加本集團應收目標公司C款項人民幣61,070,000元)釐定。最終代價將根據完成賬目予以調整。該等代價應抵銷未償還應付款項。

(a) 該等調整表示出售預計影響(假設建議出售事項C已於2024年12月31日進行)，計算如下：

人民幣千元

代價	41,019
目標公司C於2024年12月31日的賬面淨值	-
轉讓往來賬	(41,019)
	<u>-</u>

(b) 並未作出任何調整以確認應佔合營企業業績，其中包括本集團於目標公司C的19%股權，乃由於其列報為年內虧損，猶如建議出售事項C已於2024年1月1日完成。

7 根據日期為2025年2月17日的停車位轉讓框架協議，本集團與買方應訂立個別轉讓協議（「**個別轉讓協議**」）以轉讓目標停車位，總代價約為人民幣230,925,000元（受限於完成日期的估值）。該代價將以以下方式支付：

(i) 首次付款：買方須於簽立個別轉讓協議後七個營業日內向本集團支付50%代價人民幣115,463,000元；

(ii) 第二次付款：買方須於完成轉讓登記及移交目標停車位相關文件後七個營業日內向本集團支付額外40%代價人民幣92,370,000元；及

(iii) 最後付款：餘下10%代價人民幣23,092,000元須於簽立個別轉讓協議後十二個月內向本集團支付

(a) 該調整指估計售虧損及現金流影響，假設建議出售車位已於2024年12月31日進行，計算如下：

	人民幣千元
現金代價	230,925
於2024年12月31日的目標停車位賬面值	(229,952)
	973

(b) 該調整指估計出售虧損及現金流影響，假設建議出售車位已於2024年1月1日進行，計算如下：

	人民幣千元
現金代價	230,925
於2024年1月1日的目標停車位賬面值	(248,133)
	(17,208)

8 該調整指本公司就建議收購A、B、C及停車位應付的估計專業費用及交易成本約人民幣1,060,000元，其可予改變，並假設於完成時到期。

9 上述調整預期不會對餘下集團的未經審核備考綜合損益表及其他全面收入表以及未經審核備考綜合現金流量表產生持續影響。

以下為本公司核數師中正天恆會計師有限公司(香港註冊會計師)所編製的報告全文，以供載入本通函，內容有關餘下集團的未經審核的備考財務資料。

獨立申報會計師就編製備考財務資料之核證報告

敬啟者：

我們已完成對弘陽地產集團有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(以下統稱為「貴集團」)的備考財務資料編製的保證工作，該編製由本公司的董事(「董事」)進行，僅供參考用途。該等備考財務資料包括截至2024年12月31日的備考綜合財務狀況表、截至2024年12月31日的備考損益及其他全面收益表、截至2024年12月31日的備考現金流量表及相關附註，詳見 貴公司日期為2025年4月30日的通函第III-1至第III-11頁(「該通函」)所載的未經審核備考財務資料(「未經審核備考財務資料」)，與建議非常重大的出售(「建議出售」)相關。董事編製備考財務資料所依據的適用標準載於通函的附錄三。

未經審核的備考財務資料由董事編製，以說明建議出售對本集團於2024年12月31日的財務狀況的影響，假設建議出售於2024年12月31日進行，以及本集團截至2024年12月31日止年度的財務表現及現金流量，假設建議出售於2024年1月1日進行。作為此流程的一部分，有關 貴集團於2024年12月31日的財務狀況、貴集團截至2024年12月31日止年度的財務表現及現金流量的資料，已由董事從 貴集團已刊發的2024年年報中摘錄，其中已就與持續經營有關的重大不確定性發表免責意見。

董事對未經審核的備考財務資料的責任

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

吾等的獨立性和質量管理

吾等已遵守香港會計師公會頒佈的「專業會計師道德守則」的獨立性及其他道德要求，該守則以誠信、客觀、專業能力及應有的謹慎、保密及專業行為等基本原則為基礎。

本所採用香港質量管理準則第1號「執行財務報表審核或審閱、及其他鑑證及相關服務委聘的質量管理」，該準則要求事務所設計、實施和運用一套質量管理系統，包括有關遵從道德規範、專業標準及適用法律及法規規定之政策或程序。

申報會計師的責任

吾等的責任為根據上市規則第4.29(7)段的規定，對未經審核備考財務資料發表意見並向閣下報告。對於就編製未經審核備考財務資料所採用的任何財務資料而由吾等於過往發出的報告，除於刊發報告當日對該等報告的發出對象所承擔的責任外，吾等概不承擔任何責任。

吾等乃根據香港會計師公會頒佈的香港鑑證委聘準則第3420號「就供股章程內所載備考財務資料的編製作報告的鑑證委聘」進行工作。該準則要求申報會計師須規劃及執程序，以就董事是否已根據上市規則第4.29段的規定並參照香港會計師公會頒佈的會計指引第7號編製未經審核備考財務資料，取得合理核證。

就是次委聘而言，吾等概不負責就於編製未經審核備考財務資料時所用的任何歷史財務資料更新或重新發出任何報告或意見，吾等於是次委聘過程中，亦無就編製未經審核備考財務資料時所用的財務資料進行審核或審閱。

該通函所載的未經審核備考財務資料僅為說明建議出售對貴集團未經調整財務資料的影響，猶如建議出售已於為說明用途而選定的較早日期進行。故此，吾等概不保證建議出售的實際結果會否如所呈列者所述。

就未經審核備考財務資料是否已按適用標準妥善編製而作出報告的合理核證委聘，涉及進程序以評估董事在編製未經審核備考財務資料時所用的適用標準有否提供合理基準，以顯示直接歸因於建議出售的重大影響，以及就下列各項取得充份而適當的憑證：

- 相關備考調整就該等標準帶來恰當影響；及
- 未經審核備考財務資料反映該等調整恰當應用於未經調整財務資料。

所選程序視乎申報會計師的判斷，當中已考慮到申報會計師對 貴集團性質的理解、與未經審核備考財務資料的編製有關的建議出售，以及其他相關委聘狀況。

是次委聘亦涉及評估未經審核備考財務資料的整體呈列情況。

吾等相信，吾等所得的憑證充份及恰當，可為吾等的意見提供基準。

意見

吾等認為：

- (a) 未經審核備考財務資料已按所述基準妥善編製；
- (b) 有關基準與 貴集團的會計政策一致；及
- (c) 就未經審核備考財務資料而言，根據上市規則第4.29(1)段披露的調整均屬恰當。

此致

弘陽地產集團有限公司

列位董事 台照

中正天恆會計師有限公司

執業會計師

香港

2025年4月30日

下文載列餘下集團截至2022年、2023年及2024年12月31日止三個財政年度各年之管理層討論及分析。

截至2022年12月31日止年度

2022年回顧

根據國家統計局數據，2022年我國國內生產總值增幅為3%，以2019年為基期，新冠疫情後三年的年均複合增速為4.5%，在全球主要經濟體中仍居於前列。2021年中央經濟工作會議明確指出我國經濟面臨「需求收縮、供給衝擊、預期轉弱」三重壓力，2022年在三重壓力及超預期因素影響下，我國經濟增長放緩。伴隨著疫情防控逐漸接近尾聲，我國社會經濟發展的重心也逐漸轉向「穩增長」。

房地產方面，全國商品房銷售面積13.6億平方米，同比降低24%，銷售金額人民幣13.3萬億元，同比降低27%。2022年初以來，伴隨著宏觀經濟下行、多地新冠疫情反覆、多個期房項目停工等一系列不利因素，房地產市場進入深度調整態勢。2022年下半年，多個監管部門接連釋放重磅利好，從放鬆「四限」支持需求端，到「保交樓」，再到房企融資，信貸政策、落戶政策、人才政策、人口政策和保障性住房政策等各種救市組合拳接連出台，行業進入寬鬆週期。但當前居民收入預期弱、購房觀望情緒尚未改變，短期房地產市場調整壓力仍在。

2022年，面對行業艱難環境，公司秉承「在商言人，誠者致遠」的核心價值觀，堅持穩健與深耕、聚焦發展戰略，回歸大本營，採取多項舉措推進穩健經營，全力以赴做好品質交付和客戶服務提升，全年交付近60個項目，約4萬套新房，為業主兌現家的承諾。

本集團地產商業雙輪驅動，協同發展，主要業務包括房地產開發與銷售、商業物業投資與運營、酒店運營三個部分，其中核心業務為房地產開發與銷售。收入主要來自本集團開發的住宅物業及配套商舖銷售、商業物業投資與經營的租金、以及酒店業務的服務費。

報告期內，本集團實現合約銷售額人民幣352.02億元，累計合約銷售面積2,598,417平方米，平均銷售價格為每平方米人民幣13,548元。

報告期內，本集團實現確認銷售收入為人民幣20,013.4百萬元，較上年減少約25%，毛利潤為人民幣1,665.6百萬元，淨虧損為人民幣3,937.8百萬元。

1. 房地產業務

報告期內，本集團實現房地產業務收入人民幣19,337.94百萬元。於2022年12月31日，本集團土地儲備總建築面積約為14,983,550平方米(本集團應佔土地儲備建築面積約為7,484,348平方米)。

2. 商業物業投資及運營業務

報告期內，本集團實現商業運營業務銷售收入約人民幣647.78百萬元。

3. 酒店運營業務

報告期內，本集團實現酒店運營業務銷售收入約人民幣27.71百萬元。

業務回顧

1. 房地產銷售

截至2022年12月31日，本集團實現合約銷售金額約人民幣352.02億元，合約銷售建築面積約為2,598,417平方米。

本集團於2022年12月31日的合約銷售明細：

區域	合約銷售 總建築面積 (平方米)	合約銷售 金額 (人民幣千元)	平均合約 銷售價格 (人民幣/平方米)
南京	289,907	5,701,769	19,668
徐州	258,172	2,565,394	9,937
蘇州	186,370	3,389,112	18,185
佛山	172,011	2,853,042	16,586
成都	135,358	1,668,272	12,325
鹽城	133,684	1,739,122	13,009

區域	合約銷售 總建築面積 (平方米)	合約銷售 金額 (人民幣千元)	平均合約 銷售價格 (人民幣/平方米)
無錫	119,594	1,902,456	15,908
常州	101,417	1,201,018	11,842
重慶	101,351	881,508	8,698
武漢	94,311	1,109,233	11,761
廣州	87,014	1,679,831	19,305
南昌	85,234	859,565	10,085
安慶	82,540	546,600	6,622
宿遷	72,126	576,493	7,993
淮安	65,358	915,055	14,001
溫州	62,993	1,473,183	23,387
南通	50,113	695,338	13,875
長沙	49,311	479,477	9,724
鎮江	46,934	427,717	9,113
湖州	44,836	506,627	11,300
合肥	38,050	317,890	8,355
濟南	37,842	514,450	13,595
西安	37,767	450,001	11,915
青島	37,448	487,039	13,006
襄陽	34,795	246,136	7,074
鄭州	31,092	153,557	4,939
寧波	21,819	472,706	21,665
濰坊	20,816	204,709	9,834
江門	18,852	169,698	9,002
衡陽	14,129	101,773	7,203
揚州	14,116	204,202	14,466
阜陽	7,986	62,868	7,872
亳州	7,218	57,389	7,951
滁州	4,815	41,202	8,557
開封	3,122	39,115	12,530
蕪湖	2,138	21,944	10,262
嘉興	1,117	14,686	13,145
杭州	915	33,068	36,122
其他	25,746	438,883	17,047
集團合計	<u>2,598,417</u>	<u>35,202,128</u>	<u>13,548</u>

2. 土地儲備

截至2022年12月31日，本集團土地儲備總建築面積約為14,983,550平方米，其中已竣工物業2,371,873平方米，持做投資的可租用面積966,596平方米，開發中物業11,645,081平方米。

本集團截至2022年12月31日的土地儲備(包含獲取中)明細載列如下：

地區	項目名稱	土地面積 (平方米)	已竣工			土地儲備 面積合計 (平方米)	本集團 權益
			供出售 總建築 面積 (平方米)	持作投資 的可租用 面積 (平方米)	開發中 總建築 面積 (平方米)		
安慶	安慶弘陽上城	147,547	10,854	80,000	162,597	253,451	95%
蚌埠	華地弘陽府	32,646	263	-	5,065	5,328	48%
亳州	江山賦(原名稱： 亳州2017-217號地塊)	201,216	82,175	-	98,316	180,491	40%
常熟	尚湖尚雋華庭	39,410	-	-	12,798	12,798	48%
常熟	尚湖雙璟華庭	17,361	-	-	4,023	4,023	31%
常熟	新華路和風名築	45,742	45,381	-	13,300	58,681	40%
常熟	常熟古裏鐵琴路項目	40,805	-	-	87,356	87,356	32%
常州	商貿雲峯	50,921	49,407	-	18,789	68,196	57%
常州	鳳凰東錦鳳合鳴 (原名稱：鳳凰東項目)	115,615	15,847	30,086	213,303	259,236	49%
常州	金璽天郡	88,719	30,154	-	-	30,154	50%
常州	君望甲第	67,225	10,625	-	8,082	18,707	40%
常州	桑麻A地塊	44,524	-	11,690	-	11,690	70%
常州	燕瀾風華	126,695	26,630	-	5,863	32,493	85%
常州	常州弘陽廣場	43,590	-	85,030	4,835	89,865	100%
常州	常州弘陽1936 (原名稱：桑麻CD地塊)	156,115	6,038	105,818	151,535	263,391	70%
常州	三毛龍運天城 (原名稱：三毛地塊)	108,486	72,702	-	16,086	88,788	31%
常州	弘陽上城一-三期	111,700	6,831	-	-	6,831	100%
常州	西夏墅雲禧	36,712	29,548	-	-	29,548	35%
常州	常州遙觀昱湖上觀花苑	58,093	-	-	111,451	111,451	57%
成都	都江堰DJY2017-09	26,393	2,741	-	-	2,741	95%

地區	項目名稱	土地面積 (平方米)	已竣工			土地儲備 面積合計 (平方米)	本集團 權益
			供出售 總建築 面積 (平方米)	持作投資 的可租用 面積 (平方米)	開發中 總建築 面積 (平方米)		
成都	都江堰DJY2017-10	39,064	4,671	-	-	4,671	95%
成都	中環路梵錦108 (原名稱：中環路項目)	72,114	15,359	41,730	63,033	120,122	47%
成都	雙流合園項目	19,794	16,257	-	18,929	35,186	48%
成都	邛崃弘陽未峽時光	39,809	10,439	-	-	10,439	94%
成都	成都興隆湖畔雲璟花園(原名稱： 天府新區42畝)	28,432	-	-	79,751	79,751	32%
滁州	都會藝境	60,189	8,009	-	8,009	33%	
滁州	弘陽苑	8,782	1,851	-	-	1,851	100%
滁州	正榮府	80,867	3,611	-	-	3,611	30%
滁州	時光裏花園(滁州時光瀾庭)	89,886	1,757	-	-	1,757	40%
滁州	敬梓路時光風華	55,719	13,625	-	-	13,625	47%
丹陽	鳳熹台	88,498	15,751	-	-	15,751	20%
佛山	弘陽山馨花園	63,132	6,627	-	-	6,627	95%
佛山	博愛湖一號	44,156	4,600	8,011	-	12,611	95%
佛山	佛山綠島湖公館(原名稱：綠島湖)	51,240	-	-	165,077	165,077	31%
佛山	南油公園一號	67,582	-	-	176,419	176,419	31%
佛山	佛山季華北悅江一號	33,220	-	-	89,035	89,035	47%
佛山	佛山張槎昕悅府	17,059	-	-	46,901	46,901	48%
阜陽	潁州弘陽府	38,297	15,203	-	-	15,203	45%
廣州	廣州灣璟壹號	32,387	-	-	122,471	122,471	12%
廣州	增城時光薈	53,392	-	-	186,536	186,536	17%
海門	江海路水岸觀瀾苑 (原名稱：江海路左岸公元)	75,028	6,447	-	-	6,447	67%
海寧	隆興路北辰一品 (原名稱：隆興路項目)	42,030	12,219	-	-	12,219	33%
杭州	杭行路項目	18,703	-	-	2,280	2,280	30%
杭州	富春灣濟宸府	39,313	-	-	111,939	111,939	33%
杭州	杭州濱耀學府 (原名稱：濱江浦樂項目)	44,633	-	-	101,545	101,545	26%
合肥	長豐時光裏	42,621	8,561	-	-	8,561	100%

地區	項目名稱	土地面積 (平方米)	已竣工	持作投資 的可租用 面積 (平方米)	開發中 總建築 面積 (平方米)	土地儲備 面積合計 (平方米)	本集團 權益
			供出售 總建築 面積 (平方米)				
合肥	瑤海昕悅府	37,254	3,634	-	-	3,634	80%
合肥	望江台	139,536	28,558	-	-	28,558	25%
合肥	東方印	28,081	6,674	-	-	6,674	51%
合肥	月亮灣和悅風華	26,380	3,237	-	-	3,237	38%
合肥	豐樂翡麗東方(原名稱：瑤海豐樂)	59,233	29,481	-	53,762	83,243	32%
合肥	龍子湖湖語時光	68,461	26,156	-	111,851	138,007	29%
合肥	廬江湖畔樾山	161,263	73,337	-	270,343	343,680	48%
衡陽	楊柳路昕悅府	36,912	26,044	-	-	26,044	95%
湖州	仁皇43燕瀾府	48,652	6,627	-	-	6,627	97%
湖州	仁皇58燕瀾府	102,218	10,795	-	-	10,795	97%
	(原名稱：湖州仁皇58#)						
湖州	湖州西南開發區沁瀾府(原名稱： 湖州南太湖新區項目)	30,200	-	-	78,204	78,204	36%
淮安	合意路運河風華	68,362	-	-	167,564	167,564	47%
淮安	淮安豐登路金樾府	41,476	-	-	129,626	129,626	32%
	(原名稱：淮安豐登路)						
淮安	(淮安生態新城泓著大觀)	82,734	-	-	181,820	181,820	51%
濟南	濟齊路君逸府(原名稱：濟齊路項目)	34,290	43,532	-	41,838	85,370	43%
江門	禮樂國樾府(原名稱：禮樂項目)	30,231	56,968	-	-	56,968	31%
江陰	雲亭昕悅府	138,902	20,731	-	-	20,731	100%
江陰	新橋萊頓小鎮(原名稱：上品環苑)	203,609	80,152	-	31,485	111,637	20%
江陰	雲亭棠樾錦園	92,953	33,406	-	-	33,406	48%
	(原名稱：雲亭小學項目)						
句容	句容C紫悅府	72,609	34,896	-	-	34,896	31%
	(原名稱：2018-J1-06號地塊)						
句容	句容B項目(原名稱：句容B地塊)	38,731	-	-	74,274	74,274	18%

地區	項目名稱	土地面積 (平方米)	已竣工			土地儲備 面積合計 (平方米)	本集團 權益
			供出售 總建築 面積 (平方米)	持作投資 的可租用 面積 (平方米)	開發中 總建築 面積 (平方米)		
開封	中意湖燕瀾府(原名稱：開封燕瀾府)	63,533	36,463	-	-	36,463	44%
馬鞍山	和縣孔雀城	97,340	2,146	-	-	2,146	20%
眉山	仁壽時光里	68,107	19,915	-	35,889	55,804	95%
南昌	南昌弘陽府	43,410	12,140	-	-	12,140	44%
南昌	瑤湖時光天樾	102,269	96,522	-	126,792	223,314	63%
南昌	中大弘陽(原名稱：青雲譜)	29,452	24,853	-	-	24,853	47%
南昌	灣裏時光裏	13,717	6,229	-	-	6,229	95%
南昌	南昌青山湖大道時光玖悅	20,182	-	-	65,514	65,514	44%
南京	旭日愛上城八區	40,552	4,992	-	-	4,992	100%
南京	時光春曉	32,246	449	-	-	449	49%
南京	濱湖裏	52,763	5,426	-	-	5,426	51%
南京	麒麟領東苑	67,810	448	-	-	448	33%
南京	燕瀾七縉	57,503	3,482	-	-	3,482	49%
南京	時光印象	61,145	119	-	-	119	48%
南京	高新G27印悅府	68,644	-	-	21,385	21,385	20%
南京	時光山湖	14,338	826	-	-	826	25%
南京	時代天樾 (原名稱：南京·2017G36地塊)	54,173	-	-	78,508	78,508	15%
南京	小龍灣悅禧苑 (原名稱：2017G57地塊)	58,024	15,894	-	-	15,894	100%
南京	高新星悅城二期	7,025	-	-	14,770	14,770	49%
南京	高淳平瀾府 (原名稱：高淳02-03地塊)	102,787	13,437	-	-	13,437	12%
南京	旭日景城商鋪	1,371	-	4,450	-	4,450	100%
南京	旭日愛上城六區商鋪	989	-	7,301	-	7,301	100%
南京	南京弘陽廣場	230,871	-	491,888	-	491,888	100%
南京	弘陽大廈3-4層	277	-	4,964	-	4,964	100%
南京	溧水時光悅府(原名稱：石湫項目)	131,964	38,128	-	-	38,128	48%
南京	祿口雲溪璟園(原名稱：祿口項目)	73,686	21,125	-	-	21,125	47%

地區	項目名稱	土地面積 (平方米)	已竣工			土地儲備 面積合計 (平方米)	本集團 權益
			供出售 總建築 面積 (平方米)	持作投資 的可租用 面積 (平方米)	開發中 總建築 面積 (平方米)		
南京	浦珠北路尚上悅苑	7,232	6,033	-	-	6,033	70%
南京	溧水昕悅尚宸	41,931	10,632	-	-	10,632	48%
南京	橋林時光泊月園	28,188	5,435	-	-	5,435	48%
南京	南京時代大道攬灣玖築 (原名稱：時代大道項目)	60,138	-	-	138,705	138,705	15%
南京	南京狀元坊熹樾花園 (原名稱：溧水狀元坊項目)	67,192	-	-	162,507	162,507	31%
南京	南京堯化門棲堯美著	14,670	-	-	42,727	42,727	83%
南京	南京康健路望江悅府	65,227	-	-	145,258	145,258	47%
南京	南京江北核心區越江時代	66,057	-	-	179,419	179,419	25%
南京	南京大廠雲玥美著	18,130	-	-	50,807	50,807	48%
南京	南京湯山雲辰原麓	68,029	-	-	141,810	141,810	33%
南京	南京秦淮城東玖樾印象	31,813	-	-	66,126	66,126	33%
南通	雲樾東方	86,652	4,469	1,163	-	5,632	17%
南通	上悅城	82,741	16,913	-	-	16,913	25%
南通	新都會	109,890	9,018	-	-	9,018	13%
南通	中創大都會	47,963	-	1,035	-	1,035	24%
南通	蘇通雍錦瀾灣	47,405	7,336	-	-	7,336	36%
南通	資生路君蘭天悅	40,689	1,611	-	-	1,611	98%
南通	南通高鐵新城時光峯匯 (原名稱：平潮高鐵新城)	84,022	-	-	184,218	184,218	57%
南通	南通富興路觀江海 (原名稱：南通富興路項目)	69,966	115,140	-	-	115,140	19%
南通	安泰路環宸府	53,761	-	-	116,056	116,056	29%
寧波	陳婆渡湧潮印府(原名稱：陳婆渡)	40,148	71,668	-	7,196	78,864	31%
寧波	慈溪城東上東辰府	84,775	-	-	186,366	186,366	50%

地區	項目名稱	土地面積 (平方米)	已竣工			土地儲備 面積合計 (平方米)	本集團 權益
			供出售 總建築 面積 (平方米)	持作投資 的可租用 面積 (平方米)	開發中 總建築 面積 (平方米)		
彭州	彭州玖峯(原名稱： 彭州50+55畝項目)	70,603	-	-	155,287	155,287	66%
青島	金沙灘天賦雲海	14,077	-	-	106,592	106,592	29%
青島	即墨雲海路集美時光	116,220	-	-	190,754	190,754	35%
如皋	萬壽路紫雲集(原名稱：萬壽路項目)	89,669	966	-	113,491	114,457	29%
蘇州	上熙名苑	44,701	30,125	-	15,948	46,073	50%
蘇州	姑蘇正弘府	60,961	9,278	-	-	9,278	100%
蘇州	上水雅苑	69,325	2,187	-	-	2,187	100%
蘇州	相城天境上辰(原名稱：富元路項目)	154,101	-	-	424,786	424,786	76%
蘇州	蘇州陸慕天境瀾庭	37,963	-	-	81,149	81,149	48%
宿遷	五臺山和樾花園	139,947	-	-	371,486	371,486	19%
太倉	太倉吳塘河明月辰光 (原名稱：吳塘河項目)	33,325	1,012	-	-	1,012	32%
泰州	泰興襟江府	56,230	6,348	-	-	6,348	100%
桐鄉	烏鎮昕悅棠(原名稱： 烏鎮龍翔大道項目)	42,811	143	-	3,119	3,262	95%
濰坊	濰坊奎文北項目	202,107	-	93,430	633,158	726,588	100%
溫州	會昌河潮啟四季(原名稱： 會昌河B03項目)	25,721	56,482	-	8,721	65,203	48%
溫州	會昌河西湖四季(原名稱： 會昌河B07項目)	19,967	-	-	52,565	52,565	48%
溫州	廣化橋江濱ONE	21,191	37,431	-	3,591	41,022	47%
溫州	樂清中心區君蘭和著	41,342	-	-	80,682	80,682	24%
無錫	弘陽三萬頃	800,000	9,174	-	-	9,174	100%
無錫	惠山昕悅棠	85,122	4,512	-	-	4,512	100%
無錫	利源長江映(原名稱：利源項目)	39,021	79,749	-	5,123	84,872	29%

地區	項目名稱	土地面積 (平方米)	已竣工	持作投資 的可租用 面積 (平方米)	開發中 總建築 面積 (平方米)	土地儲備 面積合計 (平方米)	本集團 權益
			供出售 總建築 面積 (平方米)				
無錫	羊尖鉞悅名邸(原名稱:羊尖項目)	63,050	3,235	-	-	3,235	98%
無錫	惠山城鐵站時光玖境 (原名稱:惠山城鐵站)	15,017	-	-	41,717	41,717	25%
無錫	無錫慶源大道時光汎樾 (原名稱:無錫慶源大道)	57,962	-	-	112,537	112,537	48%
無錫	無錫陽山悅陽九璽 (原名稱:無錫陽山)	28,166	-	-	44,427	44,427	29%
蕪湖	夢溪路時光裏	74,135	109,320	-	27,051	136,371	38%
武漢	NK1弘陽天悅(原名稱:印月府)	106,207	46,135	-	117,379	163,514	95%
武漢	武漢小軍山天璽尚院 (原名稱:小軍山)	128,129	-	-	370,338	370,338	45%
武漢	武漢黃家湖項目	25,290	-	-	60,303	60,303	90%
西安	閻良昕悅府	24,649	8,423	-	-	8,423	48%
西安	西安涇河新城北辰天樾	95,017	-	-	271,699	271,699	32%
襄陽	襄禦瀾庭	45,761	12,976	-	-	12,976	95%
襄陽	襄州公園1873	93,846	3,851	-	256,151	260,002	48%
襄陽	檀子灣路雲庭	29,569	8,189	-	-	8,189	76%
徐州	鳳鳴府	104,284	5,024	-	5,537	10,561	76%
徐州	徐州賈汪區商辦樓	2,474	-	-	2,134	2,134	80%
徐州	弘陽萬科結廬	181,244	2,266	-	7,946	10,212	33%
徐州	麗景府	26,646	1,321	-	2,000	3,321	33%
徐州	彭祖大道東湖悅府	70,905	111,878	-	-	111,878	19%
徐州	新元大道大都會	90,236	10,314	-	-	10,314	100%
徐州	鳳凰山璞樾門第	59,770	6,203	-	-	6,203	96%
徐州	大吳公園大道	213,207	7,297	-	466,434	473,731	51%
徐州	大吳疏港大道項目	65,828	-	-	182,340	182,340	48%
徐州	徐州嵩山路山河瓏胤 (原名稱:嵩山路項目)	142,721	-	-	361,626	361,626	25%

地區	項目名稱	土地面積 (平方米)	已竣工			土地儲備 面積合計 (平方米)	本集團 權益
			供出售 總建築 面積 (平方米)	持作投資 的可租用 面積 (平方米)	開發中 總建築 面積 (平方米)		
徐州	徐州大廟和平公館 (原名稱：中天仕名路項目)	55,614	-	-	154,856	154,856	48%
徐州	陶樓山A地塊項目	26,358	-	-	67,546	67,546	50%
徐州	陶樓山B地塊項目	25,157	-	-	63,517	63,517	48%
徐州	陶樓山C地塊項目	24,514	-	-	67,973	67,973	48%
鹽城	鹽枕路觀棠府	69,049	7,452	-	-	7,452	31%
鹽城	東進路昕悅府	103,847	33,141	-	107,628	140,769	32%
鹽城	海闊路鳳麟府	100,491	8,202	-	158,662	166,864	33%
鹽城	鹽城雁蕩山路鳳樾府 (原名稱：鹽城雁蕩山路項目)	104,088	-	-	238,851	238,851	14%
揚州	揚州二城和光昕悅	23,234	-	-	42,233	42,233	64%
儀徵	儀徵38悅堤灣	69,788	13,304	-	-	13,304	50%
儀徵	儀徵39悅江灣(原名稱：儀徵39)	66,358	10,127	-	-	10,127	48%
儀徵	儀徵悅瓏灣	27,589	10,252	-	-	10,252	98%
張家港	塘橋星唐府	36,829	3,369	-	-	3,369	50%
張家港	大新昕悅名邸	47,706	307	-	-	307	70%
張家港	錦豐十裏錦綉	98,783	1,145	-	20,502	21,647	16%
張家港	塘橋雲築(原名稱：塘橋富民路項目)	40,317	14,300	-	-	14,300	48%
張家港	張家港城東棠樾世家 (原名稱：張家港蔣乘路)	44,590	13,783	-	88,312	102,095	43%
長沙	德一時光裏	12,956	12,627	-	-	12,627	67%
長沙	黑石昕悅府(原名稱：黑石項目)	32,684	9,915	-	41,938	51,853	95%
長沙	長沙萬侯府(原名稱：萬侯路)	21,967	126	-	15,364	15,490	95%
長沙	長沙瓦窯路昕悅棠(原名稱：瓦窯路)	34,269	-	-	44,336	44,336	48%

地區	項目名稱	土地面積 (平方米)	已竣工			土地儲備 面積合計 (平方米)	本集團 權益
			供出售 總建築 面積 (平方米)	持作投資 的可租用 面積 (平方米)	開發中 總建築 面積 (平方米)		
長沙	長沙興聯路雲瀟賦(原名稱：興聯路)	16,111	-	-	52,124	52,124	48%
鎮江	鎮江周家莊京口時光	16,168	-	-	42,463	42,463	48%
鎮江	小牛山一號四季風華	28,920	-	-	31,250	31,250	31%
鎮江	小牛山二號四季風華	20,536	5,695	-	-	5,695	33%
鄭州	中牟弘陽府	119,924	-	-	318,326	318,326	95%
重慶	陶家時光瀾庭 (原名稱：柏景·西雅圖)	89,273	40,034	-	49,975	90,009	100%
重慶	石橋鋪天宸一品	8,749	7,484	-	-	7,484	50%
重慶	璧山昕悅府(原名稱：璧山295)	106,259	650	-	133,594	134,244	45%
重慶	觀音塘昕悅府	14,785	6,249	-	-	6,249	48%
重慶	北碚樾景臺(原名稱：北碚項目)	109,540	521	-	46,192	46,713	47%
重慶	重慶中央公園昕悅棠 (原名稱：中央公園)	39,636	8,465	-	1,303	9,768	95%
重慶	重慶巴濱路一曲晴江 (原名稱：巴濱路項目)	66,926	21,626	-	12,255	33,881	48%
重慶	重慶界石曉風江南71畝項目	47,039	-	-	81,228	81,228	24%
重慶	重慶界石曉風江南141畝項目	94,061	-	-	206,447	206,447	24%
		<u>12,810,978</u>	<u>2,371,873</u>	<u>966,596</u>	<u>11,645,081</u>	<u>14,983,550</u>	

3. 商業經營

截至2022年12月31日止年度，本集團實現商業運營業務銷售收入約人民幣647.78百萬元，相比上年同期增加11%。

原因是南京弘陽廣場及新開濟南弘陽廣場運營收入增加。

4. 酒店經營

截至2022年12月31日止年度，本集團實現酒店運營業務銷售收入約人民幣27.71百萬元，相比上年同期減少34.2%。

原因是受新冠疫情影響，入住率下降。

財務回顧

1. 收入

截至2022年12月31日止年度，本集團收入約人民幣20,013.4百萬元，較去年同期約為人民幣26,667.0百萬元減少25.0%。收入來源主要包括物業銷售、商業經營及酒店經營收入。其中，(i)物業銷售所得收入較去年同期減少25.7%至約人民幣19,337.9百萬元，佔已確認收入總額的96.6%；(ii)商業經營所得收入較去年同期增加11.0%至約為人民幣647.8百萬元；及(iii)酒店經營所得收入較去年同期減少34.2%至約為人民幣27.7百萬元。

以下為已確認收入明細：

	2022年		2021年		按年變動 (%)
	已確認收入 (人民幣千元)	佔已確認 收入總額的 百分比(%)	已確認收入 (人民幣千元)	佔已確認 收入總額的 百分比 (%)	
物業銷售	19,337,943	96.6	26,041,292	97.6	(25.7)
商業經營	647,780	3.3	583,545	2.2	11.0
酒店經營	27,707	0.1	42,142	0.2	(34.3)
總計	<u>20,013,430</u>	<u>100.0</u>	<u>26,666,979</u>	<u>100.0</u>	<u>(25.0)</u>

2. 銷售成本

本集團於截至2022年12月31日止年度的銷售成本約為人民幣18,347.9百萬元，較去年同期約為人民幣21,585.7百萬元減少15.0%。減少原因主要為年內交付項目減少所致，年內交付的項目包括徐州新元大道大都會項目，重慶巴濱路一曲晴江項目，無錫羊尖鉑悅名邸項目，鹽城海闊路鳳麟府項目和南京溧水時光悅府項目等多個項目。

3. 毛利及毛利率

本集團於截至2022年12月31日止年度的毛利約為人民幣1,665.6百萬元，相對去年同期約為人民幣5,081.3百萬元減少67.2%，減少原因主要為年內交付項目減少所致。截至2022年12月31日止年度的毛利率為8.3%，去年同期則為19.1%，毛利率有所下降，主要是由於毛利率較高的產品收入確認比例較去年同期有所下降，且對開發中物業及持作出售的已完工物業計提減值金額較去年同期增加。

4. 投資物業公允價值變動

截至2022年12月31日止年度，本集團確認投資物業公允價值虧損約為人民幣549.0百萬元，投資物業錄得公允價值虧損主要由於整體資本價值下降所致。

5. 銷售及分銷開支

截至2022年12月31日止年度，本集團銷售及分銷開支約為人民幣690.8百萬元，較去年同期約為人民幣956.6百萬元減少27.8%，此減少是由於本集團於2022年推出新物業項目減少所導致。

6. 行政開支

截至2022年12月31日止年度，本集團行政開支約為人民幣690.7百萬元，較去年同期約為人民幣944.4百萬元下降26.9%，該下降主要由於本集團深耕聚焦都市圈及中心城，加強控制行政類費用及成本所致。

7. 應佔合營企業及聯營公司利潤及虧損

截至2022年12月31日止年度，本集團應佔合營企業及聯營公司虧損約為人民幣586.1百萬元(2021年：應佔利潤人民幣319.8百萬元)，主要由於本集團持有的合營企業及聯營公司虧損增加所致。期內結轉利潤的主要合作項目包括：常州鳳凰東錦鳳合鳴項目、寧波陳婆渡湧潮印府項目、無錫利源長江映項目和杭州杭行路沁瀾項目多個合作項目。

8. 融資成本

截至2022年12月31日止年度，本集團支銷的融資成本約為人民幣1,972.6百萬元，較去年同期約為人民幣961.6百萬元增加105.1%。融資成本的變動主要由於報告期間內本集團美元借款匯兌損失所致。

9. 所得稅開支

本集團所得稅開支由去年同期約人民幣1,259.2百萬元減少52.2%至截至2022年12月31日止年度約為人民幣602.2百萬元。本集團所得稅開支包括年內的企業所得稅及土地增值稅遞延稅項所作出的撥備。

截至2022年12月31日止年度，本集團作出土地增值稅撥備約人民幣145.8百萬元，相應於去年同期則約為人民幣189.9百萬元。

10. 報告期間(虧損)/利潤

基於上述因素，本集團稅前虧損為人民幣3,335.6百萬元(2021年：稅前利潤：人民幣3,124.8百萬元)。

流動資金、財務及資本

1. 現金狀況

於2022年12月31日，本集團擁有現金及銀行結餘約為人民幣48.6億元(於2021年12月31日：約為人民幣160.4億元)，其中受限制現金人民幣18.2億元(於2021年12月31日：人民幣11.0億元)，及已質押存款約人民幣5.8億元(於2021年12月31日：人民幣10.5億元)。

2. 借貸及抵押資產

本集團於2022年12月31日的總借貸(包括計息銀行貸款及其他借款及優先票據)約為人民幣242.9億元(於2021年12月31日：約為人民幣341.4億元)，其中計息銀行貸款及其他借款約為人民幣138.8億元(於2021年12月31日：約人民幣217.4億元)，及優先票據約為人民幣104.1億元(於2021年12月31日：約人民幣123.9億元)。

本集團總借貸償還情況如下：

	2022年 12月31日 人民幣千元	2021年 12月31日 人民幣千元
計息銀行貸款及其他借款：		
須於一年內或按要求償還	6,155,668	6,865,131
須於第二年償還	4,794,753	6,317,484
須於二至五年內償還	2,149,150	7,584,458
須於五年後償還	782,500	977,840
	<u>13,882,071</u>	<u>21,744,913</u>
小計		
優先票據：		
須於一年內或按要求償還	10,409,067	4,521,504
須於第二年償還	-	4,266,964
須於二至五年內償還	-	3,601,734
	<u>10,409,067</u>	<u>12,390,202</u>
總借貸	<u><u>24,291,138</u></u>	<u><u>34,135,115</u></u>

於2022年12月31日，除金額為人民幣11,327.9百萬元(於2021年12月31日：金額為人民幣13,117.2百萬元)的借貸以美元計值及金額為零元(於2021年12月31日：金額為人民幣15.1百萬元)的借貸以港幣計值外，本集團餘下的借貸均以人民幣計值。

於2022年12月31日，除若干銀行及其他借貸人民幣4,143,080,000元(於2021年12月31日：人民幣5,451,461,000元)為按固定利率計息外，本集團所有銀行及其他借貸均按浮動利率計息。

於2022年12月31日，總值約為人民幣39,762.1百萬元(於2021年12月31日：約為人民幣39,283.8百萬元)之資產已抵押予銀行及其他金融機構，作為本集團及其合營企業和聯營公司獲授信貸融資之抵押。

3. 負債比率

本集團的淨負債率(總借貸減現金及銀行結餘除以股本權益總額)於2022年12月31日約為81.7%，於2021年12月31日則約為57.0%。本集團負債資產比率(債務總額除以總資產)於2022年12月31日約為76.6%，於2021年12月31日則約為76.1%。本集團的流動比率(流動資產除以流動負債)於2022年12月31日約為1.11倍，於2021年12月31日則約為1.38倍。

於2022年12月31日，現金短債比(現金及銀行結餘除以短期借貸)約為0.29倍，於2021年12月31日則約為1.41倍。

4. 資本及物業開發開支承擔

於2022年12月31日，本集團就資本及物業開發開支之已訂約但未撥備之承擔付款約為人民幣60.8億元(於2021年12月31日：約人民幣101.3億元)。

重大收購及出售事項

於截至2022年12月31日止年度至本年報日期，本集團沒有任何有關附屬公司及聯營公司的重大收購或出售。

僱員及薪酬政策

截至2022年12月31日，本集團共有2,136名僱員，其中1,673名僱員從事房地產開發業務，376名僱員從事商業物業運營業務，87名僱員從事酒店管理業務。

本集團僱員之薪酬主要根據市場現行薪酬水平、僱員個人業績表現及工作經驗而決定，獎金亦按僱員業績表現進行發放。本集團為僱員提供職業發展機會，參照僱員個人業績表現及潛力確定是否增加其薪酬或提拔升職。本集團其他福利包括醫療福利及專項培訓計劃。

外幣風險

本集團面臨交易貨幣風險。有關風險源自與非功能貨幣單位的購貨及銷售交易。本集團的銷售均無(2021年：無)以進行出售的經營單位的功能貨幣以外的貨幣計算，而100%(2021年：100%)的成本則以該等單位的功能貨幣計算。

此外，本集團因現金及銀行結餘、按公允價值計入損益的金融資產、應收貸款、應收關聯方款項、計入預付款項、其他應收款項及其他資產的金融資產、計入其他應付款項及應計費用的金融負債、計息銀行及其他借款及優先票據而面臨外匯風險。

下表闡述於各報告期末，在所有其他變數維持不變的情況下，本集團的稅前利潤(由貨幣資產及負債的公允價值變動所致)對美元及港元匯率合理可能變動的敏感度。

	美元／人民幣 匯率 上升／(下降) %	稅前利潤 上升／(下降) 人民幣千元
2022年		
如人民幣兌美元貶值	(5%)	(302,949)
如人民幣兌美元升值	5%	302,949
2021年		
如人民幣兌美元貶值	(5%)	(571,976)
如人民幣兌美元升值	5%	571,976
	港元／人民幣 匯率 上升／(下降) %	稅前利潤 上升／(下降) 人民幣千元
2022年		
如人民幣兌港元貶值	(5%)	(5,701)
如人民幣兌港元升值	5%	5,701
2021年		
如人民幣兌港元貶值	(5%)	(5,855)
如人民幣兌港元升值	5%	5,855

或然負債

於報告期末，並未於綜合財務報表內撥備的或然負債如下：

	附註	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
就授予本集團物業買家的融資而 向銀行作出的擔保	(i)	11,239,237	11,442,598
就授予關聯方及其他人士的融資而 向銀行及其他機構作出的擔保	(ii)	<u>7,387,790</u>	<u>6,613,267</u>
		<u>18,627,027</u>	<u>18,055,865</u>

- (i) 本集團就若干銀行向本集團持作出售的已完工物業買家授出的抵押融資提供擔保。根據擔保安排的條款，如買家拖欠按揭付款，本集團負責向該等銀行償還未償還抵押本金及違約買家所欠的任何應計利息及罰款。

根據上述安排，相關物業已質押予該等銀行作為抵押貸款的抵押品；倘該等買家拖欠抵押還款，該等銀行有權接管有關法定業權，並通過公開拍賣將抵押物業變現。

本集團的擔保期由授出相關抵押貸款日期起至買家獲發物業所有權證及辦理登記止，有關證明一般會於買家接管相關物業後的一至兩年內取得。

初始確認時的擔保的公允價值和預期信貸虧損撥備並不重大，因為本公司董事認為，如果付款方面發生違約，相關物業的可變現淨值可涵蓋要償還的按揭本金，連同應計利息及罰款。

- (ii) 於2022年12月31日，本集團就授予關聯方及其他人士的信貸融資提供擔保人民幣7,387,790,000元(2021年：人民幣6,613,267,000元)。

董事認為，初步確認之擔保之公允價值及預期信貸虧損撥備並不重大。

截至2023年12月31日止年度

2023年回顧

2023年，我國國內生產總值(GDP)比2022年增長5.2%，完成了年初制定的經濟增速目標，在外部形勢嚴峻多變，內部循環存在堵點的情況下實現了有質量的增長，但仍存在有效需求不足、部分行業產能過剩、社會預期偏弱和風險隱患依然較多等問題。

房地產方面，2023年，我國商品房銷售面積為111,735萬平方米，同比下降8.5%，房地產市場持續位於調整期，全年市場呈現「前高中低後穩」的趨勢。政策方面，以國家7月定調「行業供需關係發生重大轉變」為分水嶺，多部委支持樓市發展的重磅政策頻頻出台，中央經濟工作會議多次強調積極穩妥化解房地產風險，一視同仁滿足不同所有制房地產企業的合理融資需求。

各地方陸續出台各類支持性政策，涉及取消限購、優化限購、優化限貸、取消限售和優化限價等方面，政策環境已進入到寬鬆階段。部分政策對市場取得了階段性的效果，但受限於居民收入預期較弱和購房觀望情緒加重等因素，市場調整的壓力仍在。

2023年，面對行業持續的深度調整，本集團堅持「在商言人，誠者致遠」的核心價值觀，錨定戰略方向，堅持有質量可持續發展不變。明確「穩中求進」的發展主基調，持續提升產品服務品質，實現有質量的發展，全年累計交付88批次，為10省24市4.3萬戶業主兌現家的承諾。

本集團地產商業雙輪驅動，協同發展，主要業務包括房地產開發與銷售、商業物業投資與運營和酒店運營三個部分，其中核心業務為房地產開發與銷售。收入主要來自本集團開發的住宅物業及配套商舖銷售、商業物業投資與經營的租金、以及酒店業務的服務費。

報告期內，本集團實現合約銷售額人民幣218.29億元，累計合約銷售面積1,567,348平方米，平均銷售價格為每平方米人民幣13,927元。

報告期內，本集團實現確認銷售收入為人民幣19,794.7百萬元，較上年減少約1.1%，毛損為人民幣669.7百萬元，淨虧損為人民幣7,739.7百萬元。

1. 房地產業務

報告期內，本集團實現房地產業務收入人民幣19,198.94百萬元。於2023年12月31日，本集團土地儲備總建築面積約為10,843,866平方米(本集團應佔土地儲備建築面積約為5,793,271平方米)。

2. 商業物業投資及運營業務

報告期內，本集團實現商業運營業務銷售收入約人民幣560.07百萬元。

3. 酒店運營業務

報告期內，本集團實現酒店運營業務銷售收入約人民幣35.69百萬元。

業務回顧

1. 房地產銷售

截至2023年12月31日，本集團實現合約銷售金額約人民幣218.29億元，合約銷售建築面積約為1,567,348平方米。

本集團於2023年12月31日的合約銷售明細：

區域	合約銷售 總建築面積 (平方米)	合約 銷售金額 (人民幣千元)	平均合約 銷售價格 (人民幣/平方米)
徐州	206,457	2,107,815	10,209
南京	194,823	4,035,006	20,711
蘇州	114,932	1,944,365	16,918
鹽城	89,740	1,037,040	11,556
佛山	88,498	1,432,400	16,186
成都	70,166	929,485	13,247
濰坊	67,875	569,592	8,392
淮安	64,213	922,990	14,374
重慶	59,187	514,101	8,686
無錫	58,790	1,013,082	17,232
西安	52,747	662,490	12,560
鎮江	48,852	438,703	8,980
常州	48,144	732,283	15,210
武漢	43,037	470,268	10,927
宿遷	42,728	358,675	8,394
溫州	39,270	971,907	24,750
南通	35,380	487,092	13,768
長沙	27,957	287,814	10,295
襄陽	26,978	180,628	6,695
寧波	26,405	533,445	20,202
紹興	24,176	556,054	23,000

區域	合約銷售 總建築面積 (平方米)	合約 銷售金額 (人民幣千元)	平均合約 銷售價格 (人民幣/平方米)
青島	23,906	279,441	11,689
江門	16,421	150,780	9,182
安慶	15,787	118,462	7,504
合肥	15,697	144,077	9,179
廣州	15,537	301,764	19,422
揚州	15,350	259,436	16,902
湖州	10,147	114,641	11,298
南昌	8,256	92,877	11,249
衡陽	7,162	66,320	9,260
鄭州	4,081	22,665	5,554
滁州	1,217	16,369	13,454
濟南	863	7,542	8,740
阜陽	226	1,872	8,277
杭州	154	5,256	34,178
其他	2,190	62,471	28,523
集團合計	1,567,348	21,829,208	13,927

2. 土地儲備

截至2023年12月31日，本集團土地儲備總建築面積約為10,843,866平方米，其中已竣工物業1,929,760平方米，持做投資的可租用面積966,596平方米，開發中物業7,947,510平方米。

本集團截至2023年12月31日的土地儲備(包含獲取中)明細載列如下：

地區	項目名稱	土地面積 (平方米)	已竣工			土地儲備 面積合計 (平方米)	本集團 權益
			供出售 總建築 面積 (平方米)	持作投資 的可租用 面積 (平方米)	開發中 總建築 面積 (平方米)		
安慶	安慶弘陽上城	147,547	16,799	80,000	114,928	211,727	95%
蚌埠	華地弘陽府	32,646	5,328	-	-	5,328	48%
亳州	江山賦(原名稱： 亳州2017-217號地塊)	201,216	105,096	-	-	105,096	40%

地區	項目名稱	土地面積 (平方米)	已竣工			土地儲備 面積合計 (平方米)	本集團 權益
			供出售 總建築 面積 (平方米)	持作投資 的可租用 面積 (平方米)	開發中 總建築 面積 (平方米)		
常熟	新華路和風名築	45,742	788	-	-	788	40%
常熟	常熟古裏鐵琴路項目	40,805	-	-	87,464	87,464	32%
常州	商貿雲峯	50,921	68,196	-	-	68,196	57%
常州	鳳凰東錦鳳合鳴 (原名稱：鳳凰東項目)	115,615	25,359	30,086	77,428	132,873	49%
常州	金璽天郡	88,719	30,154	-	-	30,154	50%
常州	君望甲第	67,225	10,202	-	-	10,202	40%
常州	桑麻A地塊	44,524	-	11,690	-	11,690	70%
常州	燕瀾風華	126,695	1,051	-	-	1,051	85
常州	常州弘陽廣場	43,590	-	85,030	4,835	89,865	100%
常州	常州弘陽1936(原名稱：桑麻CD地塊)	156,115	2,892	105,818	136,151	244,861	70%
常州	三毛龍運天城(原名稱：三毛地塊)	108,486	24,483	-	-	24,483	31%
常州	弘陽上城一-三期	111,700	6,831	-	-	6,831	100%
常州	西夏墅雲禧	36,712	17,798	-	-	17,798	35%
常州	常州遙觀昱湖上觀花苑	58,093	16,632	-	-	16,632	57%
成都	都江堰DJY2017-09	26,393	2,741	-	-	2,741	95%
成都	都江堰DJY2017-10	39,064	3,092	-	-	3,092	95%
成都	中環路梵錦108 (原名稱：中環路項目)	72,114	34,964	41,730	-	76,694	47%
成都	雙流合園項目	19,794	853	-	-	853	48%
成都	邛崃弘陽未崃時光	39,809	4,886	-	-	4,886	94%
成都	成都興隆湖畔雲璟花園 (原名稱：天府新區42畝)	28,432	11,863	-	-	11,863	32%
滁州	都會藝境	60,189	7,689	-	-	7,689	33%
滁州	弘陽苑	8,782	1,851	-	-	1,851	100%
滁州	正榮府	80,867	3,611	-	-	3,611	30%
滁州	時光裏花園(滁州時光瀾庭)	89,886	1,757	-	-	1,757	40%
滁州	敬梓路時光風華	55,719	13,625	-	-	13,625	47%
丹陽	鳳熹台	88,498	15,576	-	-	15,576	20%

地區	項目名稱	土地面積 (平方米)	已竣工			土地儲備 面積合計 (平方米)	本集團 權益
			供出售 總建築 面積 (平方米)	持作投資 的可租用 面積 (平方米)	開發中 總建築 面積 (平方米)		
佛山	弘陽山馨花園	63,132	2,906	-	-	2,906	95%
佛山	博愛湖一號	44,156	4,154	8,011	-	12,165	95%
佛山	佛山綠島湖公館(原名稱：綠島湖)	51,240	16,074	-	129,706	145,780	31%
佛山	南油公園一號	67,582	-	-	176,419	176,419	31%
佛山	佛山季華北悅江一號	33,220	17,407	-	-	17,407	47%
佛山	佛山張槎昕悅府	17,059	8,174	-	-	8,174	48%
阜陽	穎州弘陽府	38,297	3,924	-	-	3,924	45%
廣州	廣州灣璟壹號	32,387	39,052	-	-	39,052	12%
海門	江海路水岸觀瀾苑(原名稱： 江海路左岸公元)	75,028	5,616	-	-	5,616	67%
海寧	隆興路北辰一品(原名稱： 隆興路項目)	42,030	8,761	-	-	8,761	33%
杭州	杭行路項目	18,703	1,931	-	-	1,931	30%
杭州	富春灣濟宸府	39,313	69,166	-	-	69,166	33%
杭州	杭州濱耀學府(原名稱： 濱江浦樂項目)	44,633	8,595	-	-	8,595	26%
合肥	長豐時光裏	42,621	6,789	-	-	6,789	100%
合肥	瑤海昕悅府	37,254	2,133	-	-	2,133	80%
合肥	望江台	139,536	24,103	-	-	24,103	25%
合肥	東方印	28,081	4,553	-	-	4,553	51%
合肥	月亮灣和悅風華	26,380	3,237	-	-	3,237	38%
合肥	豐樂翡麗東方(原名稱：瑤海豐樂)	59,233	76,283	-	-	76,283	32%
合肥	龍子湖湖語時光	68,461	10,593	-	-	10,593	29%
合肥	廬江湖畔樾山	161,263	67,228	-	270,343	337,571	48%
衡陽	楊柳路昕悅府	36,912	26,044	-	-	26,044	95%
湖州	仁皇43燕瀾府	48,652	4,079	-	-	4,079	97%
湖州	仁皇58燕瀾府(原名稱： 湖州仁皇58#)	102,218	6,672	-	-	6,672	97%

地區	項目名稱	土地面積 (平方米)	已竣工			土地儲備 面積合計 (平方米)	本集團 權益
			供出售 總建築 面積 (平方米)	持作投資 的可租用 面積 (平方米)	開發中 總建築 面積 (平方米)		
湖州	湖州西南開發區沁瀾府(原名稱： 湖州南太湖新區項目)	30,200	-	-	78,204	78,204	36%
淮安	合意路運河風華	68,362	4,623	-	-	4,623	47%
淮安	淮安豐登路金樾府(原名稱： 淮安豐登路)	41,476	-	-	129,626	129,626	32%
淮安	淮安生態新城泓著大觀	82,734	-	-	147,219	147,219	51%
濟南	濟齊路君逸府(原名稱：濟齊路項目)	34,290	-	-	82,370	82,370	43%
江門	禮樂國樾府(原名稱：禮樂項目)	30,231	50,495	-	-	50,495	31%
江陰	雲亭听悅府	138,902	16,200	-	-	16,200	100%
江陰	新橋萊頓小鎮(原名稱：上品環苑)	203,609	28,212	-	-	28,212	20%
江陰	雲亭棠樾錦園(原名稱： 雲亭小學項目)	92,953	15,064	-	-	15,064	48%
句容	句容C紫悅府 (原名稱：2018-J1-06號地塊)	72,609	34,896	-	-	34,896	31%
句容	句容B項目(原名稱：句容B地塊)	38,731	-	-	74,274	74,274	18%
開封	中意湖燕瀾府(原名稱：開封燕瀾府)	63,533	21,605	-	13,429	35,034	44%
馬鞍山	和縣孔雀城	97,340	2,146	-	-	2,146	20%
眉山	仁壽時光里	68,107	11,433	-	34,394	45,827	95%
南昌	南昌弘陽府	43,410	10,382	-	-	10,382	44%
南昌	瑤湖時光天樾	102,269	18,995	-	129,965	148,960	63%
南昌	中大弘陽(原名稱：青雲譜)	29,452	24,275	-	-	24,275	47%
南昌	灣裏時光裏	13,717	3,442	-	-	3,442	95%
南京	南昌青山湖大道時光玖悅	20,182	-	-	65,514	65,514	44%
南京	旭日愛上城八區	40,552	4,992	-	-	4,992	100%
南京	時光春曉	32,246	449	-	-	449	49%

地區	項目名稱	土地面積 (平方米)	已竣工	持作投資 的可租用 面積 (平方米)	開發中 總建築 面積 (平方米)	土地儲備 面積合計 (平方米)	本集團 權益
			供出售 總建築 面積 (平方米)				
南京	濱湖裏	52,763	5,426	-	-	5,426	51%
南京	麒麟領東苑	67,810	448	-	-	448	33%
南京	燕瀾七縉	57,503	3,220	-	-	3,220	49%
南京	時光印象	61,145	119	-	-	119	48%
南京	高新G27印悅府	68,644	12,212	-	-	12,212	20%
南京	時光山湖	14,338	826	-	-	826	25%
南京	時代天樾(原名稱： 南京•2017G36地塊)	54,173	-	-	78,508	78,508	15%
南京	小龍灣悅禧苑 (原名稱：2017G57地塊)	58,024	15,404	-	-	15,404	100%
南京	高新星悅城二期	7,025	-	-	14,770	14,770	49%
南京	高淳平瀾府 (原名稱：高淳02-03地塊)	102,787	13,437	-	-	13,437	12%
南京	旭日景城商鋪	1,371	-	4,450	-	4,450	100%
南京	旭日愛上城六區商鋪	989	-	7,301	-	7,301	100%
南京	南京弘陽廣場	230,871	-	491,888	-	491,888	100%
南京	弘陽大廈3-4層	277	-	4,964	-	4,964	100%
南京	溧水時光悅府(原名稱：石湫項目)	131,964	34,912	-	-	34,912	48%
南京	祿口雲溪璟園(原名稱：祿口項目)	73,686	-	-	7,221	7,221	47%
南京	浦珠北路尚上悅苑	7,232	5,934	-	-	5,934	70%
南京	溧水昕悅尚宸	41,931	10,632	-	-	10,632	48%
南京	橋林時光泊月園	28,188	5,323	-	-	5,323	48%
南京	南京時代大道攬灣玖築 (原名稱：時代大道項目)	60,138	-	-	123,497	123,497	15%
南京	南京狀元坊熹樾花園 (原名稱：溧水狀元坊項目)	67,192	9,510	-	90,211	99,721	31%
南京	南京堯化門棲堯美著	14,670	4,080	-	-	4,080	83%
南京	南京康健路望江悅府	65,227	26,580	-	-	26,580	47%

地區	項目名稱	土地面積 (平方米)	已竣工			土地儲備 面積合計 (平方米)	本集團 權益
			供出售 總建築 面積 (平方米)	持作投資 的可租用 面積 (平方米)	開發中 總建築 面積 (平方米)		
南京	南京江北核心區越江時代	66,057	-	-	179,419	179,419	25%
南京	南京大廠雲玥美著	18,130	-	-	50,807	50,807	48%
南京	南京湯山雲辰原麓	68,029	-	-	141,810	141,810	33%
南京	南京秦淮城東玖樾印象	31,813	14,912	-	30,967	45,879	33%
南通	雲樾東方	86,652	4,428	1,163	-	5,591	17%
南通	上悅城	82,741	16,900	-	-	16,900	25%
南通	新都會	109,890	8,154	-	-	8,154	13%
南通	中創大都會	47,963	-	1,035	-	1,035	24%
南通	蘇通雍錦瀾灣	47,405	7,363	-	-	7,363	36%
南通	資生路君蘭天悅	40,689	540	-	-	540	98%
南通	南通高鐵新城時光峯匯 (原名稱：平潮高鐵新城)	84,022	45,974	-	101,707	147,681	57%
南通	南通富興路觀江海 (原名稱：南通富興路項目))	69,966	13,524	-	-	13,524	19%
南通	安泰路環宸府	53,761	-	-	116,056	116,056	29%
寧波	陳婆渡湧潮印府(原名稱：陳婆渡)	40,148	4,163	-	-	4,163	31%
寧波	慈溪城東上東辰府	84,775	-	-	186,366	186,366	50%
彭州	彭州玖峯(原名稱： 彭州50+55畝項目)	70,603	9,341	-	81,943	91,284	66%
青島	金沙灘天賦雲海	14,077	-	-	40,185	40,185	28%
青島	即墨雲海路集美時光	116,220	-	-	190,754	190,754	35%
如皋	萬壽路紫雲集(原名稱：萬壽路項目)	89,669	11,035	-	-	11,035	29%
蘇州	上熙名苑	44,701	2,599	-	-	2,599	50%
蘇州	上水雅苑	69,325	95	-	-	95	100%
蘇州	相城天境上辰(原名稱：富元路項目)	154,101	56,099	-	227,496	283,595	76%
蘇州	蘇州陸慕天境瀾庭	37,963	-	-	81,149	81,149	48%

地區	項目名稱	土地面積 (平方米)	已竣工			土地儲備 面積合計 (平方米)	本集團 權益
			供出售 總建築 面積 (平方米)	持作投資 的可租用 面積 (平方米)	開發中 總建築 面積 (平方米)		
宿遷	五臺山和樾花園	139,947	-	-	371,486	371,486	19%
泰州	泰興襟江府	56,230	6,289	-	-	6,289	100%
桐鄉	烏鎮昕悅棠(原名稱: 烏鎮龍翔大道項目)	42,811	2,013	-	-	2,013	95%
濰坊	濰坊奎文北項目	202,107	-	93,430	633,158	726,588	100%
溫州	會昌河潮啟四季 (原名稱:會昌河B03項目)	25,721	23,898	-	-	23,898	48%
溫州	會昌河西湖四季 (原名稱:會昌河B07項目)	19,967	23,832	-	-	23,832	48%
溫州	廣化橋江濱ONE	21,191	446	-	-	446	47%
溫州	樂清中心區君蘭和著	41,342	5,189	-	-	5,189	24%
無錫	弘陽三萬頃	800,000	9,174	-	-	9,174	100%
無錫	惠山昕悅棠	85,122	3,122	-	-	3,122	100%
無錫	利源長江映(原名稱:利源項目)	39,021	3,833	-	-	3,833	29%
無錫	羊尖鉞悅名邸(原名稱:羊尖項目)	63,050	1,775	-	-	1,775	98%
無錫	惠山城鐵站時光玖境 (原名稱:惠山城鐵站)	15,017	10,508	-	-	10,508	25%
無錫	無錫慶源大道時光汎樾 (原名稱:無錫慶源大道)	57,962	16,795	-	-	16,795	48%
無錫	無錫陽山悅陽九璽 (原名稱:無錫陽山)	28,166	-	-	44,427	44,427	29%
蕪湖	夢溪路時光裏	74,135	13,074	-	-	13,074	38%
武漢	(NK1弘陽天悅(原名稱:印月府)	106,207	-	-	163,514	163,514	95%
武漢	武漢小軍山天璽尚院 (原名稱:小軍山)	128,129	-	-	370,338	370,338	45%
武漢	武漢黃家湖項目	25,290	-	-	60,303	60,303	90%
西安	閻良昕悅府	24,649	5,301	-	-	5,301	48%
西安	西安涇河新城北宸天樾	95,017	-	-	271,699	271,699	32%

地區	項目名稱	土地面積 (平方米)	已竣工	持作投資 的可租用 面積 (平方米)	開發中 總建築 面積 (平方米)	土地儲備 面積合計 (平方米)	本集團 權益
			供出售 總建築 面積 (平方米)				
襄陽	襄禦瀾庭	45,761	10,074	-	-	10,074	95%
襄陽	襄州公園1873	93,846	3,851	-	249,136	252,987	48%
襄陽	檀子灣路雲庭	29,569	7,122	-	-	7,122	100%
徐州	鳳鳴府	104,284	10,561	-	-	10,561	76%
徐州	徐州賈汪區商辦樓	2,474	-	-	2,134	2,134	80%
徐州	弘陽萬科結廬	181,244	10,212	-	-	10,212	33%
徐州	麗景府	26,646	2,214	-	-	2,214	33%
徐州	新元大道大都會	90,236	8,888	-	-	8,888	100%
徐州	鳳凰山璞樾門第	59,770	6,576	-	-	6,576	96%
徐州	大吳公園大道	213,207	3,277	-	465,977	469,254	51%
徐州	大吳疏港大道項目	65,828	-	-	182,340	182,340	48%
徐州	徐州嵩山路山河瓏胤 (原名稱：嵩山路項目)	142,721	-	-	364,266	364,266	25%
徐州	徐州大廟和平公館 (原名稱：中天仕名路項目)	55,614	-	-	168,449	168,449	48%
徐州	陶樓山B地塊項目	25,157	-	-	63,517	63,517	48%
徐州	陶樓山C地塊項目	24,514	-	-	67,973	67,973	48%
鹽城	鹽枕路觀棠府	69,049	7,452	-	-	7,452	31%
鹽城	東進路昕悅府	103,847	18,726	-	61,513	80,239	32%
鹽城	海闊路鳳麟府	100,491	41,596	-	-	41,596	33%
鹽城	鹽城雁蕩山路鳳樾府 (原名稱：鹽城雁蕩山路項目)	104,088	448	-	124,441	124,889	14%
揚州	揚州二城和光昕悅	23,234	-	-	42,233	42,233	64%
儀征	儀征38悅堤灣	69,788	12,061	-	-	12,061	50%
儀征	儀征39悅江灣(原名稱：儀征39)	66,358	9,736	-	-	9,736	48%
儀征	儀征悅瓏灣	27,589	8,460	-	-	8,460	98%
張家港	塘橋星唐府	36,829	3,369	-	-	3,369	50%
張家港	大新昕悅名邸	47,706	307	-	-	307	70%
張家港	錦豐十裏錦綉	98,783	1,145	-	-	1,145	16%

地區	項目名稱	土地面積 (平方米)	已竣工			土地儲備 面積合計 (平方米)	本集團 權益
			供出售 總建築 面積 (平方米)	持作投資 的可租用 面積 (平方米)	開發中 總建築 面積 (平方米)		
張家港	塘橋雲築(原名稱：塘橋富民路項目)	40,317	11,753	-	-	11,753	48%
張家港	張家港城東棠樾世家 (原名稱：張家港蔣乘路)	44,590	22,024	-	45,814	67,838	43%
長沙	德一時光裏	12,956	12,627	-	-	12,627	67%
長沙	黑石昕悅府(原名稱：黑石項目)	32,684	9,156	-	3,402	12,558	95%
長沙	長沙萬侯府(原名稱：萬侯路)	21,967	126	-	1,546	1,672	95%
長沙	長沙瓦窯路昕悅棠(原名稱：瓦窯路)	34,269	6,060	-	1,105	7,165	48%
長沙	長沙興聯路雲瀟賦(原名稱：興聯路)	16,111	-	-	52,124	52,124	48%
鎮江	鎮江周家莊京口時光	16,168	2,370	-	-	2,370	48%
鎮江	小牛山一號四季風華	28,920	-	-	31,250	31,250	31%
鎮江	小牛山二號四季風華	20,536	5,682	-	-	5,682	33%
鄭州	中牟弘陽府	119,924	-	-	318,326	318,326	95%
重慶	陶家時光瀾庭 (原名稱：柏景·西雅圖)	89,273	31,262	-	47,367	78,629	100%
重慶	石橋鋪天宸一品	8,749	4,878	-	-	4,878	50%
重慶	璧山昕悅府(原名稱：璧山295)	106,259	589	-	28,593	29,182	45%
重慶	觀音塘昕悅府	14,785	5,962	-	-	5,962	48%
重慶	北碚樾景台(原名稱：北碚項目)	109,540	25,232	-	8,094	33,326	47%
重慶	重慶中央公園昕悅棠 (原名稱：中央公園)	39,636	6,858	-	-	6,858	95%
重慶	重慶巴濱路一曲晴江 (原名稱：巴濱路項目)	66,926	21,859	-	1,403	23,262	48%

地區	項目名稱	土地面積 (平方米)	已竣工	持作投資 的可租用 面積 (平方米)	開發中 總建築 面積 (平方米)	土地儲備 面積合計 (平方米)	本集團 權益
			供出售 總建築 面積 (平方米)				
重慶	重慶界石曉風江南71畝項目	47,039	30,008	-	-	30,008	24%
重慶	重慶界石曉風江南141畝項目	94,061	-	-	206,447	206,447	24%
		<u>12,509,266</u>	<u>1,929,760</u>	<u>966,596</u>	<u>7,947,510</u>	<u>10,843,866</u>	

3. 商業經營

報告期間，本集團實現商業運營業務銷售收入約人民幣560.1百萬元，相比上年同期減少13.5%。原因是部分門店可租賃面積減少，租金單價下調。

4. 酒店經營

報告期間，本集團實現酒店運營業務銷售收入約人民幣35.7百萬元，相比上年同期增加28.8%。原因是疫情結束，入住率提高。

財務回顧

1. 收入

報告期間，本集團收入約人民幣19,794.7百萬元，較去年同期約為人民幣20,013.4百萬元減少1.1%。收入來源主要包括物業銷售、商業經營及酒店經營收入。其中，(i)物業銷售所得收入較去年同期減少0.7%至約人民幣19,198.9百萬元，佔已確認收入總額的97.0%；(ii)商業經營所得收入較去年同期減少13.5%至約為人民幣560.1百萬元；及(iii)酒店經營所得收入較去年同期增加28.8%至約為人民幣35.7百萬元。

以下為已確認收入明細：

	2023年		2022年		按年變動 (%)
	已確認收入 (人民幣千元)	佔已確認 收入總額的 百分比(%)	已確認收入 (人民幣千元)	佔已確認 收入總額的 百分比 (%)	
物業銷售	19,198,937	97.0	19,337,943	96.6	-0.7
商業經營	560,068	2.8	647,780	3.3	-13.5
酒店經營	35,690	0.2	27,707	0.1	28.8
總計	<u>19,794,695</u>	<u>100.0</u>	<u>20,013,430</u>	<u>100.0</u>	<u>-1.1</u>

2. 銷售成本

報告期間，本集團的銷售成本約為人民幣20,464.4百萬元，較去年同期約為人民幣18,347.9百萬元增加11.5%。增加原因主要為對開發中物業及持作出售的已完工物業計提減值金額較去年同期增加。年內交付的項目包括杭州濱耀學府項目、成都興隆湖湖畔雲璟花園項目、鹽城海闊路鳳麟府項目、溫州樂清中心區君蘭和著項目等。

3. 毛損／利及毛損／利率

報告期間，本集團的毛損約為人民幣669.7百萬元，相對去年同期毛利約為人民幣1,665.6百萬元有所下降。報告期間的毛損率為3.4%，去年同期則為毛利率8.3%，毛損率主要是由於毛利率較高的產品收入確認比例較去年同期有所下降，且對開發中物業及持作出售的已完工物業計提減值金額較去年同期增加。

4. 投資物業公允價值變動

報告期間，本集團確認投資物業公允價值虧損約為人民幣2,083.8百萬元，投資物業錄得公允價值虧損主要由於整體資本價值下降所致。

5. 銷售及分銷開支

報告期間，本集團銷售及分銷開支約為人民幣482.1百萬元，較去年同期約為人民幣690.8百萬元減少30.2%，此減少是由於本集團於2023年推出新物業項目減少所導致。

6. 行政開支

報告期間，本集團行政開支約為人民幣388.3百萬元，較去年同期約為人民幣690.8百萬元下降43.8%，該下降主要由於本集團深耕聚焦都市圈及中心城，加強控制行政類費用及成本所致。

7. 應佔合營企業及聯營公司虧損

報告期間，本集團應佔合營企業及聯營公司虧損約為人民幣663.3百萬元，較去年同期約為人民幣586.1百萬元上升13.2%，主要由於本集團持有的合營企業及聯營公司虧損增加所致。期內仍有多個合作項目結轉利潤：南京望江悅府項目、蘇州天境相城項目、廣州灣璟壹號項目和南通富興路觀江海等多個合作項目。

8. 融資成本

報告期間，本集團支銷的融資成本約為人民幣1,880.3百萬元，較去年同期約為人民幣1,972.6百萬元減少4.7%。融資成本的變動主要由於報告期間內利息支出減少及本集團美元借款匯兌損失減少所致。

9. 所得稅開支

本集團所得稅開支包括年內的企業所得稅及土地增值稅減遞延稅項所作出的撥備。

於報告期間，本集團的所得稅開支約為人民幣448.2百萬元，較去年同期約人民幣456.4百萬元減少1.8%。

報告期間，本集團作出土地增值稅撥備約人民幣348.6百萬元，相較於去年同期則約為人民幣145.8百萬元。

10. 報告期間虧損

基於上述因素，本集團稅前虧損由去年同期約人民幣3,335.6百萬元上升108.1%至報告期間約人民幣6,942.9百萬元。報告期間，淨虧損為人民幣7,739.7百萬元，較去年同期上升96.5%。

流動資金、財務及資本

1. 現金狀況

於2023年12月31日，本集團擁有現金及銀行結餘約為人民幣27.5億元(於2022年12月31日：約為人民幣48.6億元)，其中受限制現金約人民幣16.2億元(於2022年12月31日：人民幣18.2億元)，及已質押存款約人民幣0.6億元(於2022年12月31日：人民幣5.8億元)。

2. 借貸及抵押資產

本集團於2023年12月31日的總借貸(包括計息銀行貸款及其他借款及優先票據)約為人民幣214.4億元(於2022年12月31日：約為人民幣242.9億元)，其中計息銀行貸款及其他借款約為人民幣109.9億元(於2022年12月31日：約人民幣138.8億元)，及優先票據約為人民幣104.5億元(於2022年12月31日：約人民幣104.1億元)。

本集團總借貸償還情況如下：

	2023年 12月31日 人民幣千元	2022年 12月31日 人民幣千元
計息銀行貸款及其他借款：		
須於一年內或按要求償還	6,751,056	6,155,668
須於第二年償還	2,031,925	4,794,753
須於三至五年內償還	1,610,140	2,149,150
須於五年後償還	597,500	782,500
小計	<u>10,990,621</u>	<u>13,882,071</u>
優先票據：		
須按要求償還	<u>10,453,896</u>	<u>10,409,067</u>
總借貸	<u><u>21,444,517</u></u>	<u><u>24,291,138</u></u>

於2023年12月31日，除金額為人民幣11,410.1百萬元的借貸以美元計值(於2022年12月31日：金額為人民幣11,327.9百萬元的借貸以美元計值)外，本集團餘下的借貸均以人民幣計值。

於2023年12月31日，除若干計息銀行及其他借貸人民幣3,705,249,000元(於2022年12月31日：人民幣4,143,080,000元)為按固定利率計息外，本集團所有計息銀行及其他借貸均按浮動利率計息。

於2023年12月31日，總值約為人民幣23,378.7百萬元(於2022年12月31日：約為人民幣39,762.1百萬元)之資產已抵押予計息銀行及其他金融機構，作為本集團及其合營企業和聯營公司獲授信貸融資之抵押。

3. 負債比率

本集團的淨負債率(總借貸減現金及銀行結餘除以股本權益總額)於2023年12月31日約為126.1%，於2022年12月31日則約為81.7%。本集團負債資產比率(債務總額除以總資產)於2023年12月31日約為80.2%，於2022年12月31日則約為76.6%。本集團的流動比率(流動資產除以流動負債)於2023年12月31日約為0.98倍，於2022年12月31日則約為1.11倍。

於2023年12月31日，現金短債比(現金及銀行結餘除以短期借貸)約為0.16倍，於2022年12月31日則約為0.29倍。

4. 資本及物業開發開支承擔

於2023年12月31日，本集團就資本及物業開發開支之已訂約但未撥備之承擔付款約為人民幣53.2億元(於2022年12月31日：約人民幣60.8億元)。

重大收購及出售事項

2023年8月9日，廣州市弘宗房地產開發有限公司(「弘宗房地產」，本公司之間接非全資附屬公司)、廣州珠實地產有限公司(「珠實地產」)及廣州璟潤房地產開發有限公司(「項目公司」)訂立股權與債權轉讓協議，據此，弘宗房地產同意出售且珠實地產同意收購弘宗房地產持有之項目公司之34%股權及項目公司結欠弘宗房地產金額為人民幣47,938.85萬元之股東貸款，總代價為人民幣29,500萬元(「出售事項」)。待出售事項完成後，本集團不再持有項目公司的任何權益。進一步詳情請參閱本公司日期為2023年8月9日的公告。

除上文披露者外，於截至2023年12月31日止年度至本年報日期，本集團沒有任何有關附屬公司及聯營公司的重大收購或出售。

僱員及薪酬政策

截至2023年12月31日，本集團共有1,497名僱員，其中997名僱員從事房地產開發業務，414名僱員從事商業物業運營業務，86名僱員從事酒店管理業務。

本集團僱員之薪酬主要根據市場現行薪酬水平、僱員個人業績表現及工作經驗而決定，獎金亦按僱員業績表現進行發放。本集團為僱員提供職業發展機會，參照僱員個人業績表現及潛力確定是否增加其薪酬或提拔升職。本集團其他福利包括醫療福利及專項培訓計劃。

外幣風險

本集團面臨交易貨幣風險。有關風險源自與非功能貨幣單位的購貨及銷售交易。本集團的銷售均無(2022年：無)以進行出售的經營單位的功能貨幣以外的貨幣計算，而100%(2022年：100%)的成本則以該等單位的功能貨幣計算。

此外，本集團因現金及銀行結餘、按公允價值計入損益的金融資產、應收貸款、應收關聯方款項、計入預付款項、其他應收款項及其他資產的金融資產、計入其他應付款項及應計費用的金融負債、計息銀行及其他借款及優先票據而面臨外匯風險。

下表闡述於各報告期末，在所有其他變數維持不變的情況下，本集團的稅前虧損(由貨幣資產及負債的公允價值變動所致)對美元及港元匯率合理可能變動的敏感度。

	美元／人民幣 匯率 上升／(下降) %	稅前虧損 上升／(下降) 人民幣千元
2023年		
如人民幣兌美元貶值	(5%)	(468,235)
如人民幣兌美元升值	5%	468,235
2022年		
如人民幣兌美元貶值	(5%)	(302,949)
如人民幣兌美元升值	5%	302,949
	港元／人民幣 匯率 上升／(下降) %	稅前虧損 上升／(下降) 人民幣千元
2023年		
如人民幣兌港元貶值	5%	7,655
如人民幣兌港元升值	(5%)	(7,655)
2022年		
如人民幣兌港元貶值	5%	5,701
如人民幣兌港元升值	(5%)	(5,701)

或然負債

於報告期末，並未於綜合財務報表內撥備的或然負債如下：

	附註	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
就授予本集團物業買家的融資而 向銀行作出的擔保	(i)	9,424,234	11,239,237
就授予關聯方及其他人士的融資而 向銀行及其他機構作出的擔保	(ii)	<u>6,915,232</u>	<u>7,387,790</u>
總計		<u><u>16,339,466</u></u>	<u><u>18,627,027</u></u>

- (i) 本集團就若干銀行向本集團持作出售的已完工物業買家授出的抵押融資提供擔保。根據擔保安排的條款，如買家拖欠按揭付款，本集團負責向該等銀行償還未償還抵押本金及違約買家所欠的任何應計利息及罰款。

根據上述安排，相關物業已質押予該等銀行作為抵押貸款的抵押品；倘該等買家拖欠抵押還款，該等銀行有權接管有關法定業權，並通過公開拍賣將抵押物業變現。

本集團的擔保期由授出相關抵押貸款日期起至買家獲發物業所有權證及辦理登記止，有關證明一般會於買家接管相關物業後的一至兩年內取得。

初始確認時的擔保的公允價值和預期信貸虧損撥備並不重大，因為本公司董事認為，如果付款方面發生違約，相關物業的可變現淨值可涵蓋要償還的按揭本金，連同應計利息及罰款。

- (ii) 於2023年12月31日，本集團就授予關聯方及其他人士的信貸融資提供擔保人民幣6,915,232,000元(2022年：人民幣7,387,790,000元)。

董事認為，初步確認之擔保之公允價值及預期信貸虧損撥備並不重大。

- (iii) 除附註28所披露銀行及其他金融機構對本集團的附屬公司提起的訴訟外，還有若干建築商對本集團若干附屬公司提起的有關申索建築費的訴訟尚未結案。根據本集團內部法律顧問的意見，本公司董事估計，本集團可能需要支付建築費，有關費用已於2023年及2022年12月31日，計提並計入「貿易應付款項及應付票據」。本公司董事認為，截至2023年及2022年12月31日止年度，毋須就有關訴訟計提進一步撥備。

除上文所披露者外，在年度內及截至2023年12月31日，本集團並未涉及任何其他重大訴訟、仲裁或行政程序、索償或爭議。據本公司董事所知，本集團並無其他尚未了結或面臨威脅的重大訴訟或索償。截至2023年12月31日，本集團是若干非重大訴訟的抗辯人，亦是本集團日常業務過程中產生的若干訴訟的參與方。此等或有負債、訴訟或其他法律程序的可能結果目前無法合理確定，但本公司董事相信，上述案件可能產生的任何法律責任不會對本集團的財務狀況或業績產生任何重大影響。

截至2024年12月31日止年度

業務回顧

1、房地產銷售

截至2024年12月31日，本集團實現合約銷售金額約人民幣88.2億元，合約銷售建築面積約為644,838平方米。

本集團於2024年12月31日的合約銷售明細：

區域	合約銷售 總建築面積 (平方米)	合約銷售 金額 (人民幣千元)	平均合約 銷售價格 (人民幣/平方米)
南京	91,816	211,651	23,052
徐州	82,472	70,018	8,490
濰坊	46,833	34,305	7,325
蘇州	40,958	70,191	17,137
佛山	34,255	47,821	13,960
成都	34,193	35,144	10,278
淮安	33,837	43,031	12,717
重慶	24,458	22,677	9,272
宿遷	24,385	19,601	8,038
武漢	22,552	29,573	13,113
鹽城	22,348	23,951	10,717
寧波	21,533	42,696	19,828
無錫	20,508	48,968	23,878
常州	16,597	23,723	14,293
合肥	13,854	9,575	6,911
襄陽	13,316	7,647	5,743
廣州	11,872	21,828	18,386
鎮江	9,910	7,490	7,558
南通	9,534	9,749	10,226
長沙	9,276	9,735	10,494
青島	7,787	5,823	7,478
揚州	6,984	11,389	16,306

區域	合約銷售 總建築面積 (平方米)	合約銷售 金額 (人民幣千元)	平均合約 銷售價格 (人民幣/平方米)
衡陽	5,391	2,677	4,965
江門	4,715	4,068	8,628
湖州	3,271	3,757	11,488
南昌	3,135	3,580	11,419
安慶	3,063	2,060	6,725
滁州	2,438	8,714	35,739
溫州	2,253	4,371	19,406
西安	1,694	2,015	11,893
鄭州	358	208	5,800
濟南	123	330	26,809
其他	19,120	43,694	22,852
合計	644,838	882,059	13,679

2、 土地儲備

截至2024年12月31日，本集團土地儲備總建築面積約為7,867,028平方米，其中已完工物業1,739,367平方米，持做投資的可租用面積1,039,949平方米，開發中物業5,087,712平方米。

本集團截至2024年12月31日的土地儲備(包含獲取中)明細載列如下：

地區	項目名稱	已竣工供出售		持作投資的	開發中	土地儲備	本集團權益
		土地面積 (平方米)	總建築面積 (平方米)	可租用面積 (平方米)	總建築面積 (平方米)	面積合計 (平方米)	
安慶	安慶弘陽上城	147,547	2,243	80,000	24,079	106,321	100%
蚌埠	華地弘陽府	32,646	5,328	-	-	5,328	50%
亳州	江山賦(原名稱：亳州2017-217號地塊)	201,216	7,694	-	-	7,694	40%
常熟	新華路和風名築	45,742	423	-	-	423	40%
常熟	常熟古里鐵琴路項目	40,805	36,168	-	-	36,168	34%
常州	商貿雲峰	50,921	15,020	-	-	15,020	57%

地區	項目名稱	已竣工供出售		持作投資的	開發中	土地儲備	本集團權益
		土地面積 (平方米)	總建築面積 (平方米)	可租用面積 (平方米)	總建築面積 (平方米)	面積合計 (平方米)	
常州	鳳凰東錦鳳合鳴(原名稱：鳳凰東項目)	115,615	8,521	30,086	94,266	132,873	48%
常州	金璽天郡	88,719	1,608	-	-	1,608	50%
常州	君望甲第	67,225	-	-	-	-	40%
常州	桑麻A地塊	44,524	-	11,690	-	11,690	70%
常州	燕瀾風華	126,695	1,051	-	-	1,051	85%
常州	常州弘陽廣場	43,590	-	85,030	4,835	89,865	100%
常州	常州弘陽1936(原名稱：桑麻CD地塊)	156,115	2,892	105,818	96,696	205,406	70%
常州	三毛龍運天城(原名稱：三毛地塊)	108,486	8,172	-	-	8,172	31%
常州	弘陽上城一-三期	111,700	-	-	-	-	100%
常州	西夏墅雲禧	36,712	17,798	-	-	17,798	37%
常州	常州遙觀昱湖上觀花苑	58,093	8,365	-	-	8,365	60%
成都	都江堰DJY2017-09	26,393	2,457	-	-	2,457	100%
成都	都江堰DJY2017-10	39,064	4,347	-	-	4,347	100%
成都	中環路梵錦108(原名稱：中環路項目)	72,114	11,988	41,730	20,787	74,505	50%
成都	雙流合園項目	19,794	433	-	-	433	49%
成都	邛崃弘陽未峽時光	39,809	7,088	-	-	7,088	100%
成都	成都興隆湖湖畔雲璟花園 (原名稱：天府新區42畝)	28,432	11,863	-	-	11,863	51%
滁州	都會藝境	60,189	7,689	-	-	7,689	33%
滁州	弘陽苑	8,782	1,851	-	-	1,851	100%
滁州	正榮府	80,867	11,788	-	-	11,788	30%
滁州	時光裡花園(滁州時光瀾庭)	89,886	1,757	-	-	1,757	100%
滁州	敬梓路時光風華	55,719	13,625	-	-	13,625	50%
丹陽	鳳熹台	88,498	5,292	-	-	5,292	20%
佛山	弘陽山馨花園	63,132	2,906	-	-	2,906	100%
佛山	博愛湖一號	44,156	3,864	8,011	-	11,875	100%
佛山	佛山綠島湖公館(原名稱：綠島湖)	51,240	5,234	-	16,231	21,465	31%

地區	項目名稱	已竣工供出售		持作投資的	開發中	土地儲備	本集團權益
		土地面積 (平方米)	總建築面積 (平方米)	可租用面積 (平方米)	總建築面積 (平方米)	面積合計 (平方米)	
佛山	南油公園一號	67,582	22,066	-	-	22,066	33%
佛山	佛山季華北悅江一號	33,220	11,444	-	-	11,444	49%
佛山	佛山張槎昕悅府	17,059	6,951	-	-	6,951	51%
阜陽	穎州弘陽府	38,297	3,924	-	-	3,924	50%
廣州	廣州灣璟壹號	32,387	39,052	-	-	39,052	24%
海門	江海路水岸觀瀾苑 (原名稱：江海路左岸公元)	75,028	313	-	-	313	67%
杭州	杭州路項目	18,703	1,931	-	-	1,931	30%
杭州	富春灣濟宸府	39,313	55,524	-	-	55,524	35%
杭州	杭州濱耀學府(原名稱：濱江浦樂項目)	44,633	4,437	-	-	4,437	30%
合肥	長豐時光裡	42,621	6,789	-	-	6,789	100%
合肥	瑤海昕悅府	37,254	2,133	-	-	2,133	80%
合肥	望江台	139,536	-	-	-	-	25%
合肥	東方印	28,081	4,553	-	-	4,553	51%
合肥	豐樂翡麗東方(原名稱：瑤海豐樂)	59,233	10,699	-	-	10,699	34%
合肥	龍子湖湖語時光	68,461	10,593	-	-	10,593	30%
合肥	廬江湖畔樾山	161,263	57,207	-	170,065	227,272	50%
衡陽	楊柳路昕悅府	36,912	6,925	-	-	6,925	100%
湖州	仁皇43燕瀾府	48,652	4,079	-	-	4,079	100%
湖州	仁皇58燕瀾府(原名稱：湖州仁皇58#)	102,218	6,672	-	-	6,672	100%
湖州	湖州西南開發區沁瀾府 (原名稱：湖州南太湖新區項目)	30,200	36,737	-	-	36,737	36%
淮安	合意路運河風華	68,362	4,623	-	-	4,623	47%
淮安	淮安豐登路金樾府 (原名稱：淮安豐登路)	41,476	5,738	-	-	5,738	34%
淮安	淮安生態新城泓著大觀	82,734	13,417	-	114,841	128,258	50%

地區	項目名稱	已竣工供出售		持作投資的	開發中	土地儲備	本集團權益
		土地面積 (平方米)	總建築面積 (平方米)	可租用面積 (平方米)	總建築面積 (平方米)	面積合計 (平方米)	
濟南	濟齊路君逸府(原名稱:濟齊路項目)	34,290	4,639	-	-	4,639	45%
江門	禮樂國樾府(原名稱:禮樂項目)	30,231	19,831	-	-	19,831	33%
江陰	雲亭昕悅府	138,902	-	-	-	-	100%
江陰	新橋萊頓小鎮(原名稱:上品璟苑)	203,609	-	-	-	-	20%
江陰	雲亭棠樾錦園(原名稱:雲亭小學項目)	92,953	7,508	-	-	7,508	50%
句容	句容C紫悅府 (原名稱:2018-J1-06號地塊)	72,609	40,290	-	-	40,290	33%
句容	句容B項目(原名稱:句容B地塊)	38,731	-	-	74,274	74,274	19%
開封	中意湖燕瀾府(原名稱:開封燕瀾府)	63,533	10,053	-	-	10,053	49%
馬鞍山	和縣孔雀城	97,340	2,146	-	-	2,146	20%
眉山	仁壽時光裡	68,107	526	-	45,421	45,947	100%
南昌	南昌弘陽府	43,410	10,177	-	-	10,177	46%
南昌	密湖時光天樾	102,269	18,995	-	129,965	148,960	66%
南昌	中大弘陽(原名稱:青雲譜)	29,452	14,005	-	-	14,005	49%
南昌	灣里時光里	13,717	3,336	-	-	3,336	100%
南昌	南昌青山湖大道時光玖悅	20,182	-	-	32,781	32,781	49%
南京	旭日愛上城八區	40,552	4,992	-	-	4,992	100%
南京	時光春曉	32,246	449	-	-	449	49%
南京	濱湖裡	52,763	5,426	-	-	5,426	51%
南京	麒麟領東苑	67,810	14,219	-	-	14,219	33%
南京	燕瀾七簫	57,503	3,220	-	-	3,220	49%
南京	時光印象	61,145	119	-	-	119	49%
南京	高新G27印悅府	68,644	12,212	-	-	12,212	20%
南京	時光山湖	14,338	826	-	-	826	25%
南京	時代天樾(原名稱:南京•2017G36地塊)	54,173	-	-	78,508	78,508	20%

地區	項目名稱	已竣工供出售		持作投資的	開發中	土地儲備	本集團權益
		土地面積 (平方米)	總建築面積 (平方米)	可租用面積 (平方米)	總建築面積 (平方米)	面積合計 (平方米)	
南京	小龍灣悅禧苑(原名稱: 2017G57地塊)	58,024	14,187	-	-	14,187	100%
南京	高新星悅城二期	7,025	-	-	14,770	14,770	50%
南京	高淳平瀾府(原名稱: 高淳02-03地塊)	102,787	12,766	-	-	12,766	12%
南京	旭日景城商舖	1,371	-	4,450	-	4,450	100%
南京	旭日愛上城六區商舖	989	-	7,301	-	7,301	100%
南京	南京弘陽廣場	230,871	-	504,373	-	504,373	100%
南京	弘陽大廈3-4層	277	-	4,964	-	4,964	100%
南京	溧水時光悅府(原名稱: 石湫項目)	131,964	34,912	-	-	34,912	51%
南京	祿口雲溪環園(原名稱: 祿口項目)	73,686	-	-	68,622	68,622	49%
南京	浦珠北路尚上悅苑	7,232	5,934	-	-	5,934	70%
南京	溧水昕悅尚宸	41,931	9,946	-	-	9,946	50%
南京	橋林時光泊月園	28,188	5,323	-	-	5,323	50%
南京	南京時代大道攬灣玖築(原名稱: 時代大道項目)	60,138	8,809	-	81,602	90,411	15%
南京	南京狀元坊熹樾花園 (原名稱: 溧水狀元坊項目)	67,192	9,510	-	73,973	83,483	33%
南京	南京堯化門棲堯美著	14,670	4,080	-	-	4,080	83%
南京	南京康健路望江悅府	65,227	26,580	-	-	26,580	49%
南京	南京江北核心區越江時代	66,057	32,203	-	2,852	35,055	25%
南京	南京大廠雲珺美著	18,130	6,250	-	26,822	33,072	51%
南京	南京湯山雲辰原麓	68,029	-	-	115,669	115,669	33%

地區	項目名稱	已竣工供出售		持作投資的	開發中	土地儲備	本集團權益
		土地面積 (平方米)	總建築面積 (平方米)	可租用面積 (平方米)	總建築面積 (平方米)	面積合計 (平方米)	
南京	南京秦淮城東玖樾印象	31,813	14,912	-	27,286	42,198	33%
南通	雲樾東方	86,652	4,116	1,163	-	5,279	17%
南通	上悅城	82,741	9,125	-	-	9,125	25%
南通	新都會	109,890	2,390	-	-	2,390	13%
南通	中創大都會	47,963	-	1,035	-	1,035	24%
南通	蘇通雅錦瀾灣	47,405	7,363	-	-	7,363	36%
南通	資生路君蘭天悅	40,689	540	-	-	540	100%
南通	南通高鐵新城時光峰匯(原名稱:平潮 高鐵新城)	84,022	41,830	-	101,707	143,537	60%
南通	南通富興路觀江海(原名稱:南通富興 路項目)	69,966	7,146	-	-	7,146	19%
南通	安泰路璟宸府	53,761	-	-	116,056	116,056	30%
寧波	陳婆渡湧潮印府 (原名稱:陳婆渡)	40,148	4,163	-	-	4,163	30%
寧波	慈溪城東上東宸府	84,775	64,007	42,129	-	106,136	50%
彭州	彭州玖峰(原名稱:彭州50+55畝項目)	70,603	26,930	-	759	27,688	70%
青島	金沙灘天賦雲海	14,077	11,105	-	40,185	51,290	30%
青島	即墨雲海路集美時光	116,220	-	-	129,851	129,851	35%
如皋	萬壽路紫雲集(原名稱:萬壽路項目)	89,669	11,035	-	-	11,035	29%
蘇州	上熙名苑	44,701	1,939	-	-	1,939	50%
蘇州	上水雅苑	69,325	95	-	-	95	100%
蘇州	相城天境上辰(原名稱:富元路項目)	154,101	55,181	-	227,496	282,677	80%
蘇州	蘇州陸慕天境瀾庭	37,963	-	-	49,544	49,544	41%
宿遷	五台山和樾花園	139,947	24,531	-	256,959	281,491	20%
泰州	泰興襟江府	56,230	6,289	-	-	6,289	100%

地區	項目名稱	已竣工供出售		持作投資的	開發中	土地儲備	本集團權益
		土地面積 (平方米)	總建築面積 (平方米)	可租用面積 (平方米)	總建築面積 (平方米)	面積合計 (平方米)	
桐鄉	烏鎮昕悅棠 (原名稱：烏鎮龍翔大道項目)	42,811	2,013	-	-	2,013	100%
濰坊	濰坊奎文北項目	202,107	-	93,430	529,056	622,486	100%
溫州	會昌河潮啟四季 (原名稱：會昌河B03項目)	25,721	12,538	-	-	12,538	50%
溫州	會昌河西湖四季 (原名稱：會昌河B07項目)	19,967	12,771	-	-	12,771	50%
溫州	廣化橋江濱ONE	21,191	446	-	-	446	44%
溫州	樂清中心區君蘭和著	41,342	1,094	-	-	1,094	26%
無錫	弘陽三萬頃	800,000	6,433	-	-	6,433	100%
無錫	惠山昕悅棠	85,122	3,122	-	-	3,122	100%
無錫	利源長江映(原名稱：利源項目)	39,021	3,833	-	-	3,833	30%
無錫	羊尖鉞悅名邸(原名稱：羊尖項目)	63,050	1,775	-	-	1,775	98%
無錫	無錫慶源大道時光汎樾(原名稱：無錫慶源大道)	57,962	8,809	-	-	8,809	48%
無錫	無錫陽山悅陽九璽(原名稱：無錫陽山)	28,166	9,886	-	-	9,886	30%
無錫	無錫弘陽洛克菲酒店	16,000	-	18,739	-	18,739	100%
蕪湖	夢溪路時光裡	74,135	13,074	-	-	13,074	40%
武漢	NK1弘陽天悅(原名稱：印月府)	106,207	113,399	-	-	113,399	95%
武漢	武漢小軍山天璽尚院(原名稱：小軍山)	128,129	-	-	370,338	370,338	50%
武漢	武漢黃家湖項目	25,290	-	-	60,303	60,303	95%
西安	閻良昕悅府	24,649	5,131	-	-	5,131	51%
西安	西安涇河新城北辰天樾	95,017	-	-	168,709	168,709	32%
襄陽	襄御瀾庭	45,761	9,008	-	-	9,008	95%
襄陽	襄州公園1873	93,846	9,264	-	135,267	144,531	50%
襄陽	台子灣路雲庭	29,569	7,122	-	-	7,122	100%

地區	項目名稱	已竣工供出售		持作投資的	開發中	土地儲備	本集團權益
		土地面積 (平方米)	總建築面積 (平方米)	可租用面積 (平方米)	總建築面積 (平方米)	面積合計 (平方米)	
徐州	鳳鳴府	104,284	10,561	-	-	10,561	76%
徐州	弘陽萬科結廬	181,244	-	-	-	-	33%
徐州	麗景府	26,646	2,214	-	-	2,214	33%
徐州	新元大道大都會	90,236	8,888	-	-	8,888	100%
徐州	鳳凰山璞樾門第	59,770	4,596	-	-	4,596	96%
徐州	大吳公園大道	213,207	24,447	-	313,684	338,131	51%
徐州	大吳疏港大道項目	65,828	-	-	182,340	182,340	51%
徐州	徐州嵩山路山河瓏胤 (原名稱：嵩山路項目)	142,721	-	-	258,200	258,200	15%
徐州	徐州大廟和平公館 (原名稱：中天仕名路項目)	55,614	37,496	-	21,021	58,517	51%
徐州	陶樓山B地塊項目	25,157	-	-	63,517	63,517	50%
徐州	陶樓山C地塊項目	24,514	-	-	67,973	67,973	50%
鹽城	鹽枕路觀棠府	69,049	7,452	-	-	7,452	33%
鹽城	東進路昕悅府	103,847	21,282	-	-	21,282	34%
鹽城	海闊路鳳麟府	100,491	37,766	-	-	37,766	35%
鹽城	鹽城雁蕩山路鳳樾府 (原名稱：鹽城雁蕩山路項目)	104,088	448	-	48,309	48,757	14%
揚州	揚州二城和光昕悅	23,234	7,196	-	16,243	23,439	67%
儀征	儀征38悅堤灣	69,788	12,061	-	-	12,061	50%
儀征	儀征39悅江灣(原名稱：儀征39)	66,358	17,722	-	-	17,722	50%
儀征	儀征悅瓏灣	27,589	8,191	-	-	8,191	100%
張家港	塘橋星唐府	36,829	3,369	-	-	3,369	50%
張家港	大新昕悅名邸	47,706	307	-	-	307	70%
張家港	錦豐十里錦綉	98,783	1,145	-	-	1,145	16%
張家港	塘橋雲築(原名稱：塘橋富民路項目)	40,317	11,753	-	-	11,753	48%

地區	項目名稱	已竣工供出售		持作投資的	開發中	土地儲備	本集團權益
		土地面積 (平方米)	總建築面積 (平方米)	可租用面積 (平方米)	總建築面積 (平方米)	面積合計 (平方米)	
張家港	張家港城東棠樾世家 (原名稱：張家港蔣乘路)	44,590	2,013	-	34,300	36,313	45%
長沙	德一時光裡	12,956	9,687	-	-	9,687	70%
長沙	黑石昕悅府(原名稱：黑石項目)	32,684	7,878	-	-	7,878	100%
長沙	長沙萬侯府(原名稱：萬侯路)	21,967	5,215	-	-	5,215	100%
長沙	長沙瓦窯路昕悅棠(原名稱：瓦窯路)	34,269	2,370	-	1,105	3,475	51%
長沙	長沙興聯路雲瀟賦(原名稱：興聯路)	16,111	16,763	-	27,094	43,857	50%
鎮江	鎮江周家莊京口時光	16,168	2,370	-	-	2,370	51%
鎮江	小牛山一號四季風華	20,536	2,277	-	-	2,277	33%
鎮江	小牛山二號四季風華	28,920	4,753	-	-	4,753	33%
鄭州	中牟弘陽府	119,924	-	-	261,447	261,447	95%
重慶	陶家時光瀾庭(原名稱：柏景·西雅圖)	89,273	27,252	-	47,367	74,619	100%
重慶	石橋鋪天宸一品	8,749	-	-	-	-	50%
重慶	璧山昕悅府(原名稱：璧山295)	106,259	589	-	28,593	29,182	50%
重慶	觀音塘昕悅府	14,785	5,962	-	-	5,962	49%
重慶	北碚樾景台(原名稱：北碚項目)	109,540	11,634	-	8,094	19,728	49%
重慶	重慶中央公園昕悅棠(原名稱：中央公園)	39,636	6,858	-	-	6,858	100%
重慶	重慶巴濱路一曲晴江 (原名稱：巴濱路項目)	66,926	21,859	-	1,403	23,262	51%

地區	項目名稱	已竣工供出售		持作投資的	開發中	土地儲備	本集團權益
		土地面積 (平方米)	總建築面積 (平方米)	可租用面積 (平方米)	總建築面積 (平方米)	面積合計 (平方米)	
重慶	重慶界石曉風江南71畝項目	47,039	15,837	-	-	15,837	24%
重慶	重慶界石曉風江南141畝項目	94,061	-	-	206,447	206,447	20%
		<u>12,439,365</u>	<u>1,739,367</u>	<u>1,039,949</u>	<u>5,087,712</u>	<u>7,867,028</u>	

3、 商業經營

報告期間，本集團實現商業運營業務銷售收入約人民幣395.2百萬元，相比上年同期減少29.4%。原因是部分門店可租賃面積減少，租金單價下調。

4、 酒店經營

報告期間，本集團實現酒店運營業務銷售收入約人民幣15.7百萬元，相比上年同期減少56.1%。原因是酒店客房數目、入住率及平均價格降低。

財務回顧

1、 收入

報告期間，本集團收入約人民幣11,305.7百萬元，較去年同期約為人民幣19,794.7百萬元減少42.9%。收入來源主要包括物業銷售、商業經營及酒店經營收入。其中，(i)物業銷售所得收入較去年同期減少43.3%至約人民幣10,894.8百萬元，佔已確認收入總額的96.4%；(ii)商業經營所得收入較去年同期減少29.4%至約為人民幣395.2百萬元；及(iii)酒店經營所得收入較去年同期減少56.1%至約為人民幣15.7百萬元。

以下為已確認收入明細：

	2024年		2023年		按年變動 (%)
	已確認 收入 (人民幣千元)	佔已確認 收入總額 的百分比 (%)	已確認 收入 (人民幣千元)	佔已確認 收入總額 的百分比 (%)	
物業銷售	10,894,774	96.4	19,198,937	97.0	-43.3
商業經營	395,241	3.5	560,068	2.8	-29.4
酒店經營	15,659	0.1	35,690	0.2	-56.1
總計	<u>11,305,674</u>	<u>100.0</u>	<u>19,794,695</u>	<u>100.0</u>	<u>-42.9</u>

2、 銷售成本

報告期間，本集團的銷售成本約為人民幣11,482.7百萬元，較去年同期約為人民幣20,464.4百萬元減少43.9%。減少原因主要為對開發中物業及持作出售的已完工物業計提減值金額較去年同期減少。年內交付的項目數量較去年同期有所減少。年內交付的項目包括淮安豐登路金樾府項目、寧波慈溪城東上東辰府項目、徐州大廟和平公館項目、蘇州相城天境上辰項目等。

3、 毛損及毛損率

報告期間，本集團的毛損約為人民幣177.1百萬元，相對去年同期毛損約為人民幣669.7百萬元有所減少。報告期間的毛損率為1.6%，去年同期則為毛損率3.4%，毛損率減少主要是由於對開發中物業及持作出售的已完工物業計提減值金額較去年同期下降。

4、 投資物業公允價值變動

報告期間，本集團確認投資物業公允價值虧損約為人民幣1,292.9百萬元，投資物業錄得公允價值虧損主要由於整體資本價值下降所致。

5、 銷售及分銷開支

報告期間，本集團銷售及分銷開支約為人民幣281.9百萬元，較去年同期約為人民幣482.1百萬元減少41.5%，此減少是由於本集團於2024年推出新物業項目減少所導致。

6、 行政開支

報告期間，本集團行政開支約為人民幣226.9百萬元，較去年同期約為人民幣388.3百萬元下降41.6%，該下降主要由於本集團深耕聚焦都市圈及中心城，加強控制行政類費用及成本所致。

7、 應佔合營企業及聯營公司虧損

報告期間，本集團應佔合營企業及聯營公司虧損約為人民幣1,071.9百萬元，較去年同期約為人民幣663.3百萬元上升61.6%，主要由於本集團持有的合營企業及聯營公司虧損增加所致。期內仍有多個合作項目結轉利潤：杭州富春灣濟宸項目、南京江北核心區越江時代項目、宿遷五台山和樾花園項目及無錫利源長江映項目等多個合作項目。

8、 融資成本

報告期間，本集團支銷的融資成本約為人民幣1,615.6百萬元，較去年同期約為人民幣1,880.3百萬元減少14.1%。融資成本的變動主要由於報告期間內利息支出減少及本集團美元借款匯兌損失減少所致。

9、 所得稅開支

本集團所得稅開支包括年內的企業所得稅及土地增值稅減遞延稅項所作出的撥備。

於報告期間，本集團的所得稅約為人民幣254.2百萬元，較去年同期約人民幣448.2百萬元減少43.3%。

報告期間，本集團作出土地增值稅撥備約人民幣172.2百萬元，相較於去年同期則約為人民幣348.6百萬元。

10、報告期間虧損

基於上述因素，本集團稅前虧損由去年同期約人民幣6,942.9百萬元下降26.6%至報告期間約人民幣5,099.2百萬元。報告期間，淨虧損為人民幣5,525.6百萬元，較去年同期下降28.6%。

流動資金、財務及資本

1、現金狀況

於2024年12月31日，本集團擁有現金及銀行結餘約為人民幣12.4億元(於2023年12月31日：約為人民幣27.5億元)，其中受限制現金人民幣5.8億元(於2023年12月31日：人民幣16.2億元)，及已質押存款約人民幣0.2億元(於2023年12月31日：人民幣0.6億元)。

2、借貸及抵押資產

本集團於2024年12月31日的總借貸(包括計息銀行貸款及其他借款及優先票據)約為人民幣211.5億元(於2023年12月31日：約為人民幣214.4億元)，其中計息銀行貸款及其他借款約為人民幣105.4億元(於2023年12月31日：約人民幣109.9億元)，及優先票據約為人民幣106.1億元(於2023年12月31日：約人民幣104.5億元)。

本集團總借貸償還情況如下：

	2024年 12月31日 人民幣千元	2023年 12月31日 人民幣千元
計息銀行貸款及其他借款：		
須於一年內或按要求償還	6,852,939	6,751,056
須於第二年償還	2,129,216	2,031,925
須於三至五年內償還	1,154,500	1,610,140
須於五年後償還	400,000	597,500
小計	<u>10,536,655</u>	<u>10,990,621</u>
優先票據：		
須按要求償還	<u>10,609,906</u>	<u>10,453,896</u>
總借貸	<u><u>21,146,561</u></u>	<u><u>21,444,517</u></u>

於2024年12月31日，除金額為人民幣12,024.6百萬元的借貸以美元計值(於2023年12月31日：金額為人民幣11,410.1百萬元的借貸以美元計值)外，本集團餘下的借貸均以人民幣計值。

於2024年12月31日，除若干計息銀行及其他借貸人民幣3,327,042,000元(於2023年12月31日：人民幣3,705,249,000元)為按固定利率計息外，本集團所有計息銀行及其他借貸均按浮動利率計息。

於2024年12月31日，總值約為人民幣15,839.5百萬元(於2023年12月31日：約為人民幣23,378.7百萬元)之資產已抵押予計息銀行及其他金融機構，作為本集團及其合營企業和聯營公司獲授信貸融資之抵押。

3、 負債比率

本集團的淨負債率(總借貸減現金及銀行結餘除以股本權益總額)於2024年12月31日約為277.5%，於2023年12月31日則約為126.1%。本集團負債資產比率(債務總額除以總資產)於2024年12月31日約為88.0%，於2023年12月31日則約為80.2%。本集團的流動比率(流動資產除以流動負債)於2024年12月31日約為0.87倍，於2023年12月31日則約為0.98倍。

於2024年12月31日，現金短債比(現金及銀行結餘除以短期借貸)約為0.07倍，於2023年12月31日則約為0.16倍。

4、 資本及物業開發開支承擔

於2024年12月31日，本集團就資本及物業開發開支之已訂約但未撥備之承擔付款約為人民幣31.1億元(於2023年12月31日：約人民幣53.2億元)。

重大投資、收購及出售事項

於截至2024年12月31日止年度及直至本年報日期，本集團並無任何重大投資。

2023年8月9日，廣州市弘宗房地產開發有限公司(本公司之間接非全資附屬公司)、廣州珠實地產有限公司(「**珠實地產**」)及廣州璟潤房地產開發有限公司(「**項目公司**」)訂立股權與債權轉讓協議，據此，弘宗房地產同意出售弘宗房地產持有之項目公司之34%股權(「**銷售股份**」)及項目公司結欠弘宗房地產金額為人民幣47,938.85萬元之股東貸款(「**銷售貸款**」)，而珠實地產同意收購銷售股份及銷售貸款，總代價為人民幣29,500萬元(「**出售事項**」)。出售事項完成後，本集團已不再持有項目公司的任何權益。

具體詳情請參閱本公司日期分別為2023年8月9日及2024年4月29日的《主要交易—出售項目公司之34%股權》公告及通函。

除上文披露者外，於截至2024年12月31日止年度至本年報日期，本集團沒有任何有關附屬公司、聯營公司及合營企業的重大收購或出售。

僱員及薪酬政策

截至2024年12月31日，本集團共有785名僱員，其中668名僱員從事房地產開發業務，及117名僱員從事商業物業運營業務。

本集團僱員之薪酬主要根據市場現行薪酬水平、僱員個人業績表現及工作經驗而決定，獎金亦按僱員業績表現進行發放。本集團為僱員提供職業發展機會，參照僱員個人業績表現及潛力確定是否增加其薪酬或提拔升職。本集團其他福利包括醫療福利及專項培訓計劃。

本集團根據《強制性公積金計劃條例》為有資格參加強積金計劃的香港僱員實施定額供款強制性公積金退休福利計劃（「強積金計劃」）。供款乃根據強積金計劃的規定根據僱員基本薪金的一定百分比作出。本集團的僱主供款在向強積金計劃供款時完全歸屬於僱員。本集團於中國經營業務之附屬公司之僱員須參與由地方市政府設立之中央退休金計劃（「中央退休金計劃」，連同強積金計劃，統稱「界定供款計劃」）。附屬公司必須將其工資成本的若干部分支付予中央退休金計劃。界定供款計劃項下並無沒收供款可供減少未來年度的應付供款。因此，不存在本集團可否利用沒收供款減少界定供款計劃現有供款水平的問題。

外幣風險

本集團面臨交易貨幣風險。有關風險源自與非功能貨幣單位的購貨及銷售交易。本集團的銷售均無（2023年：無）以進行出售的經營單位的功能貨幣以外的貨幣計算，而100%（2023年：100%）的成本則以該等單位的功能貨幣計算。

此外，本集團因現金及銀行結餘、按公允價值計入損益的金融資產、應收關聯方款項、計入預付款項、其他應收款項及其他資產的金融資產、計入其他應付款項及應計費用的金融負債、計息銀行及其他借款及優先票據而面臨外匯風險。

下表闡述於各報告期末，在所有其他變數維持不變的情況下，本集團的稅前虧損(由貨幣資產及負債的公允價值變動所致)對美元及港元匯率合理可能變動的敏感度。

	美元／人民幣 匯率 上升／(下降) %	稅前虧損 上升／(下降) 人民幣千元
2024年		
如人民幣兌美元貶值	(5%)	(601,095)
如人民幣兌美元升值	5%	601,095
2023年		
如人民幣兌美元貶值	(5%)	(468,235)
如人民幣兌美元升值	5%	468,235
	港元／人民幣 匯率 上升／(下降) %	稅前虧損 上升／(下降) 人民幣千元
2024年		
如人民幣兌港元貶值	5%	4,178
如人民幣兌港元升值	(5%)	(4,178)
2023年		
如人民幣兌港元貶值	5%	7,655
如人民幣兌港元升值	(5%)	(7,655)

或然負債

於報告期末，並未於綜合財務報表內撥備的或然負債如下：

	附註	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
就授予本集團物業買家的融資而 向銀行作出的擔保	(i)	5,648,713	9,424,234
就授予關聯方及其他人士的融資而 向銀行及其他機構作的擔保	(ii)	5,515,668	6,915,232
總計		11,164,381	16,339,466

- (i) 本集團就若干銀行向本集團持作出售的已完工物業買家授出的抵押融資提供擔保。根據擔保安排的條款，如買家拖欠按揭付款，本集團負責向該等銀行償還未償還抵押本金及違約買家所欠的任何應計利息及罰款。

根據上述安排，相關物業已質押予該等銀行作為抵押貸款的抵押品；倘該等買家拖欠抵押還款，該等銀行有權接管有關法定業權，並通過公開拍賣將抵押物業變現。

本集團的擔保期由授出相關抵押貸款日期起至買家獲發物業所有權證及辦理登記止，有關證明一般會於買家接管相關物業後的一至兩年內取得。

初始確認時的擔保的公允價值和預期信貸虧損撥備並不重大，因為本公司董事認為，如果付款方面發生違約，相關物業的可變現淨值可涵蓋要償還的按揭本金，連同應計利息及罰款。

- (ii) 於2024年12月31日，本集團就授予關聯方及其他人士的信貸融資提供擔保人民幣5,515,668,000元(2023年：人民幣6,915,232,000元)。

董事認為，初步確認之擔保之公允價值及預期信貸虧損撥備並不重大。

- (iii) 除附註28所披露銀行及其他金融機構對本集團的附屬公司提起的訴訟外，還有若干建築商對本集團若干附屬公司提起的有關申索建築費的訴訟尚未結案。根據本集團內部法律顧問的意見，本公司董事估計，本集團可能需要支付建築費，有關費用已於2024年及2023年12月31日，計提並計入「貿易應付款項及應付票據」。截至2024年12月31日，該長期應付建築成本總值約人民幣412,416,000元。本公司董事認為，截至2024年及2023年12月31日止年度，毋須就有關訴訟計提進一步撥備。

除上文所披露者外，在年度內及截至2024年12月31日，本集團並未涉及任何其他重大訴訟、仲裁或行政程序、索償或爭議。據本公司董事所知，本集團並無其他尚未了結或面臨威脅的重大訴訟或索償。截至2024年12月31日，本集團是若干非重大訴訟的抗辯人，亦是本集團日常業務過程中產生的若干訴訟的參與方。此等或有負債、訴訟或其他法律程序的可能結果目前無法合理確定，但本公司董事相信，上述案件可能產生的任何法律責任不會對本集團的財務狀況或業績產生任何重大影響。

以下為獨立估值師 *Colliers Appraisal and Advisory Services Co., Ltd.* 就本集團持有的物業權益於2025年2月28日的估值發出的函件全文、價值概要及摘要報告，乃為載入本通函而編製。

Colliers Appraisal and Advisory Services Co., Ltd.

中國北京
朝陽區建國路91號
金地廣場A座507室



敬啟者：

關於： 對弘陽地產集團有限公司及其附屬公司持有位於中華人民共和國的多個停車位(「停車位」)(「該物業」)的估值

指示

吾等遵照 閣下的指示，對弘陽地產集團有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(以下統稱為「貴集團」)持有位於中華人民共和國(「中國」)的物業／物業權益進行估值。吾等確認，吾等已進行視察、作出相關查詢及調查，並取得吾等認為必需的進一步資料，以就物業權益於2025年2月28日(「估值日期」)的市值向 閣下提供吾等的意見，以供載入文件。

估值基準

吾等的估值乃以市值及投資價值為基準。

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

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

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

投資價值被理解為對特定擁有人或潛在擁有人為個人投資或營運目標而擁有一項資產的價值。投資價值乃特別為個別實體而設的價值，反映實體因持有資產而獲得的利益(如租金收入)，故可能不涉及虛擬交易。

估值準則

在對物業／物業權益進行估值時，吾等完全遵循最新版英國皇家特許測量師學會(RICS)的《全球評估專業標準》(其中納入國際評估準則理事會(IVSC)的《國際評估準則》)及《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》第五章及第12項應用指引中所載的規定。

估值師的資格

本次估值由胡建明(RICS會員編號：0837243)編製。胡建明為英國皇家特許測量師學會資深會員。胡建明為Colliers於中國估價及諮詢服務的執行董事。彼具備進行估值的合適資格，並於中國此規模及性質的物業估值方面擁有逾26年經驗。

胡建明乃作為RICS最新發佈的《RICS全球評估標準》中定義的獨立估價師行事，該標準已納入《國際評估準則》。

估值師及Colliers並無知悉任何金錢方面的利益或衝突可能合理被視為可影響對物業權益價值作出公正客觀意見的能力。

估值方法

在對物業／物業權益進行估值時，吾等已根據資產類型、現況、中國法律意見書概述的所有權特點選擇合適方法進行估值。

於對該物業進行估值時，吾等已根據中國法律意見書所述的停車位業權將停車位分為三類，停車位-A、停車位-B及停車位-C。停車位-A的定義為具有可自由交易的業權的停車位，停車位-B的定義為缺乏完整所有權的停車位及停車位-C的定義為人防停車位。

就具有可自由交易的業權的停車位-A而言，較為可取的估值方法為市場比較法，該方法假設通過參考相關市場可得可資比較銷售交易，並根據包括但不限於狀況、地點、時間及其他相關因素作出適當調整後，該等物業／物業權益以其現有狀況出售，並享有空置管有權。鑒於該等物業／物業權益為停車位，可資比較銷售交易頻繁，有關該等銷售的資料容易獲得。因此，吾等採用符合市場慣例的市場比較法。

倘停車位並無業權，但有使用權交易歷史，且土地轉讓費已悉數繳納，則市場比較法亦適用。

對於缺乏完整所有權且並無銷售使用權的停車位，或倘支付土地轉讓費或人防工程存在問題的停車位，則採用收入資本化法。此方法將所有租賃單位在剩餘租期內的現有租金收入資本化，而空置單位則假設以估值日期的市價進行租賃。於現有租賃屆滿後，假設各單位均按估值日期的市價進行租賃，並根據剩餘使用期限進行資本化。因此，該等物業／物業權益的市值相等於租賃單位在租期內收入的資本化價值、租賃單位收入(即市場租金收入)的適當遞延資本化價值及空置單位資本化價值的總和。

資料來源

儘管吾等已盡可能進行獨立查詢，但吾等在很大程度上依賴 貴公司及其法律顧問就中國物業權益業權提供的資料。吾等亦已信納吾等所獲提供的該等資料為真實及準確，以作估值用途。此包括所有權、建築面積、法定通知、地役權、年期、聯合租賃協議、確定物業權益等事宜及所有其他相關事項。

吾等亦獲 貴公司告知，所提供的資料並無遺漏或隱瞞任何重大因素或資料，並認為吾等已獲提供足夠資料以達致知情意見。吾等相信，編製估值所用假設屬合理，並無理由懷疑 貴公司向吾等提供對估值屬重大的資料的真實性及準確性。

業權文件

吾等已獲提供有關物業／物業權益的若干業權文件的副本或摘錄，並已盡可能作出相關查詢。鑒於中國土地註冊制度的性質，吾等並無查閱原始文件以核實物業／物業權益的現有業權或物業／物業權益可能附帶的任何重大產權負擔或任何租賃修訂。吾等假設該物業的全面及妥當業權均已取得，及所有應付土地出讓金或土地使用權費已悉數結清。

吾等依賴 貴公司的法律顧問四川朴易律師事務所就中國物業／物業權益業權提供的建議。吾等概不對該等資料的任何詮釋承擔責任，該等資料由法律顧問處理更為合適。

本函件、價值概要及摘要報告所披露的所有法律文件僅供參考。吾等概不會就本函件、價值概要及估值摘要報告所載與物業權益的合法業權有關的任何法律事項承擔任何責任。

假設及聲明

吾等對目標物業／物業權益的估值不包括因特殊條款或情況(例如不尋常融資、售後租回安排、任何與銷售有關的人士授予的特殊代價或優惠，或僅對特定擁有人或買方適用的任何影響價值的因素)引致升跌的估計價格。

吾等進行估值時已假設：

- 上文「資料來源」一節所載由 貴公司及 貴公司法律顧問四川朴易律師事務所提供的有關該物業業權的資料屬真實及準確；
- 該物業並無受到污染及場地條件令人滿意；
- 該物業的全面及妥當業權均已取得，及所有應付土地出讓金或土地使用權費已悉數結清；
- 就部分停車位-A而言， 貴公司或 貴集團提供的資料(即各停車位的面積為約13.5平方米)屬真實及準確。
- 就停車位-B而言， 貴公司或 貴集團提供的資料(即各停車位的面積為約13.5平方米)屬真實及準確。由於地下建設土地使用權的授予年期一般為50年，因此吾等假設停車位-B獲授的土地使用年期自土地使用權開始日期起為50年；
- 就停車位-C而言，吾等假設其獲授的土地使用年期自估值日期起為20年；就部分停車位-C而言， 貴公司或 貴集團提供的資料(即各停車位的面積為約13.5平方米)屬真實及準確。
- 已妥為取得所有就佔用及使用該物業所需的必要批文及證書，且完全有效；及
- 該物業可在市場上進行自由轉讓、按揭、轉租或以其他方式處置。

吾等於估值中並無考慮有關所評估的物業權益的任何押記、按揭或欠款或進行銷售時可能產生的任何開支或稅項。除非另有說明，否則假設所有該等物業並無可能影響其價值的繁重產權負擔、限制及支出。

實地測量

吾等並無進行實地測量，以驗證有關該物業地盤及建築面積的準確性，但已假設 貴公司提供予吾等的面積在所有方面均真實及準確。所有文件及合約均僅用作參考，所有尺寸、測量及面積均為近似值。

實地視察

吾等於收到指示後已視察該物業外部，並在可能的情況下視察該物業內部。吾等並未進行結構勘察或環境評估，但吾等於視察過程中並無發現任何重大缺陷。然而，吾等無法就該等物業是否不存在腐爛、蟲害或任何其他結構缺陷提出報告。吾等並無對任何服務設施進行測試，而是在本次估值中假設該等服務設施運轉良好。

請注意，吾等並無調查以確定場地條件及服務設施等是否適合未來發展。吾等的估值乃假設上述方面均令人滿意而編製。

該等物業的實地視察乃由胡建明於2025年3月3日至2025年3月7日期間進行。

環境、社會及管治考慮因素

當吾等的意見乃基於《國際評估準則》時，吾等已考慮i)吾等視察物業時容易發現的重大環境、社會及管治因素及ii)吾等認為對吾等的意見有重大影響的因素。此乃《國際評估準則》的要求。於吾等的意見中，吾等已竭力分析是否有任何重大環境、社會及管治因素影響評估價值。務請知悉，目前，吾等不會就環境、社會及管治因素明確調整估值。

貨幣

除另有說明外，本報告所述的所有貨幣數字均以人民幣計值。

特此證明，吾等在該等物業或所報告的價值中不存在當前或未來利益。

吾等的價值概要及估值摘要報告見本函件附件。

此致

弘陽地產集團有限公司
弘陽服務集團有限公司
董事會 台照

代表

Colliers Appraisal and Advisory Services Co., Ltd. (「Colliers」)

胡建明

FRICS AICFC

執行董事

估價及諮詢服務I中國

謹啟

2025年4月30日

附註：胡建明先生為註冊估值師，於房地產行業及資產評估領域擁有逾26年經驗。彼於中國大陸有估值經驗。胡建明先生為英國皇家特許測量師學會資深會員。

價值概要

編號	物業	於2025年 2月28日 現況下的市值 (人民幣元)	於2025年 2月28日現況下 的投資價值 (人民幣元)
1	中國廣東省佛山市南海區興業路與東博愛路南交匯處博愛湖一號部分地下停車位	1,570,000	370,000
2	中國廣東省佛山市南海區西樵鎮聽音湖片區樵韻路以北、樵和路以東弘陽山馨花園部分地下停車位	2,640,000	5,850,000
3	中國安徽省合肥市新站區龍子湖路與張衡路交匯處西北角龍子湖湖語時光部分地下停車位	17,500,000	無
4	中國四川省眉山市仁壽縣文林鎮嘉南大道南側仁壽時光里部分地下停車位	13,830,000	無
5	中國江西省南昌市青山湖區上海路與北京路於青山湖的交匯處南昌弘陽府部分地下停車位	無商業價值	17,860,000
6	中國四川省成都市都江堰市奎光塔街道濱河社區都江府部分地下停車位	9,140,000	4,720,000
7	中國湖北省襄陽市襄州區鑽石大道與交通路的交匯處襄州公園1873部分地下停車位	無商業價值	20,030,000
8	中國河南省開封市龍亭區六大街以西、安順路以北中意湖燕瀾府部分地下停車位及地下倉庫	無商業價值	8,260,000
9	中國江蘇省蘇州市常熟市常福街道深圳路南側、新華路東側新華路和風名築部分地下停車位	無商業價值	840,000

編號	物業	於2025年 2月28日 現況下的市值 (人民幣元)	於2025年 2月28日現況下 的投資價值 (人民幣元)
10	中國廣東省佛山市禪城區張槎三路南側、東鄱三路西側佛山張槎昕悅府部分地下停車位	2,000,000	無
11	中國江蘇省南京市浦口區泰山街道柳州路時代中心一期部分地下停車位	3,080,000	無
12	中國江蘇省南京市興縣路與文昌路的交匯處浦口區泰山街道柳州路時代中心二期部分地下停車位	14,030,000	無
13	中國江蘇省南京市太新路與松山路的交匯處燕江府部分地下停車位	18,710,000	無
14	中國江蘇省南京市浦口區江北大道以西旭日學府部分地下停車位	2,970,000	無
15	中國江蘇省南京市浦口區泰山街道柳州路旭日愛上城6區部分地下停車位	無商業價值	5,010,000
16	中國江蘇省南京市雨花臺區經濟開發區豐津路與中國人民解放軍國際關係學院錦東二期春上西江部分地下停車位	4,000,000	無
17	中國江蘇省蘇州市高新區滄墅關開發區興賢路與文昌路的交匯處上水雅苑部分地下停車位	無商業價值	5,490,000
18	中國江蘇省蘇州市高新區高新滄墅關大道與名藍街之交匯處上熙名苑部分地下停車位	無商業價值	10,800,000

編號	物業	於2025年 2月28日 現況下的市值 (人民幣元)	於2025年 2月28日現況下 的投資價值 (人民幣元)
19	中國江西省南昌市招賢鎮青松街(規劃一路)以北、下澤路以東、豫章區好人家以西(控制性規劃E-7-03地塊)灣里時光里部分地下停車位	無商業價值	6,060,000
20	中國安徽省合肥市長豐縣阜陽北路與金川路交匯處長豐時光里部分地下停車位	10,000,000	2,510,000
21	中國江蘇省南京市浦口區大橋北路以東上城三區部分地下停車位	無商業價值	14,420,000
22	中國江蘇省南京市浦口區大橋北路以東上城二區部分地下停車位	無商業價值	13,390,000
23	中國安徽省蕪湖市蕪湖經濟技術開發區萬春街道夢溪路與緯一路的交匯處夢溪路時光里部分地下停車位	14,290,000	無
	總計：	113,760,000	115,610,000

估值詳情

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於2025年 2月28日現況下 的市值
1.	中國廣東省佛山市南海區興業路與東博愛路南交匯處博愛湖一號部分地下停車位	博愛湖一號為大型住宅開發項目，總地盤面積為44,155.52平方米(「開發項目」)。 據告知，該標的物業包括開發項目28個停車位-A(包括17個串聯式停車位)及6個停車位-C(包括1個串聯式停車位)(「該物業」)。停車位的建築面積詳情如下：	於吾等視察日期，該物業已空置。	人民幣 1,570,000元 (人民幣壹佰伍拾柒萬元) 附註i
		部分	建築面積 (平方米)	
		停車位-A	1,377.59	
		停車位-C	<u>76.32</u>	
		總計	<u>1,453.91</u>	
		根據所提供的房地產權證，停車位-A獲授的土地使用權於2089年3月31日(作為城市住宅用地)/2059年3月31日(作為零售商業用地)/2059年3月31日(作為商業金融用地)/2059年3月31日(作為餐飲用地/酒店用地)/2059年3月31日(作為其他商業及服務用地)/2069年3月11日(作為城中村道路用地)屆滿。		

附註：

- i) 該價值指停車位-A的市值。由於停車位-C缺乏有效的物業所有權文件，吾等並無賦予該物業任何商業價值。然而，吾等已將停車位-C的投資價值納入估值報告，以供公司內部參考。截至估值日期，停車位-C的投資價值為人民幣370,000元。

- ii) 根據下列日期為2019年2月27日及2019年3月22日的國有土地使用權出讓合同及其補充協議，該物業的土地使用權已授予佛山市弘升房地產開發有限公司(「佛山弘升」)。詳情如下：

編號	證書編號	日期	用途	地盤面積
1	440605-2019-000041	2019年2月27日	城市住宅用地／零售商業用地／商業金融用地／餐飲用地／酒店用地／其他商業及服務用地／城中村道路用地	44,153.00
總計：				44,153.00

據 貴公司告知，該物業僅包括上述合同所述的部分房地產。

- iii) 根據下列房地產權證，該物業的土地使用權已授予佛山弘升。詳情如下：

編號	證書編號	日期	用途	地盤面積
1	粵(2021)佛南不動產權第0123120號	2021年8月12日	城市住宅用地／零售商業用地／商業金融用地／餐飲用地／酒店用地／其他商業及服務用地／城中村道路用地	39,470.74
2	粵(2021)佛南不動產權第0007677號	2020年1月10日	城鎮、鄉村及農村地區的道路用地	4,684.78
總計：				44,155.52

據 貴公司告知，該物業僅包括上述證書所述的部分房地產。

- iv) 根據下列建設用地規劃許可證，佛山弘升已獲得該物業的建設用地規劃許可。詳情如下：

編號	證書編號	日期	用途	地盤面積
1	地字第440605201900171號	2019年4月30日	二類居住用地及商業用地、商務用地及道路用地	44,153.00
總計：				44,153.00

據 貴公司告知，該物業僅包括上述證書所述的部分房地產。

v) 根據下列建設工程規劃許可證，佛山弘升已獲得該物業的建設工程規劃許可。詳情如下：

編號	證書編號	項目名稱	日期	建築面積
1	建字第44060520191115號	弘陽湖濱尚苑1號樓	2019年10月12日	8,010.56
2	建字第44060520191116號	弘陽湖濱尚苑2號樓	2019年10月12日	11,537.19
3	建字第44060520191117號	弘陽湖濱尚苑3、4號樓	2019年10月12日	22,347.64
4	建字第440605201901082號	弘陽湖濱尚苑5、6號樓	2019年9月24日	21,415.04
5	建字第440605201901083號	弘陽湖濱尚苑7號樓	2019年9月24日	11,035.03
6	建字第440605201900956號	弘陽湖濱尚苑8號樓	2019年8月12日	7,289.33
7	建字第440605201900957號	弘陽湖濱尚苑9號樓	2019年8月12日	6,193.17
8	建字第440605201900958號	弘陽湖濱尚苑10號樓	2019年8月12日	10,339.50
9	建字第440605201900913號	弘陽湖濱尚苑11號樓	2019年8月2日	2,654.97
10	建字第440605201900914號	弘陽湖濱尚苑12號樓	2019年8月2日	3,155.13
11	建字第440605201900915號	弘陽湖濱尚苑13號樓	2019年8月2日	4,975.99
12	建字第440605201900851號	弘陽湖濱尚苑14號樓	2019年7月17日	3,405.71
總計：				<u>112,359.26</u>

據 貴公司告知，該物業僅包括上述證書所述的部分房地產。

vi) 根據下列建築工程施工許可證，佛山弘升已獲准開展該物業的建築工程施工。詳情如下：

編號	證書編號	項目名稱	日期	建築面積
1	44060520190150701-00號	弘陽湖濱尚苑1號樓	2019年10月15日	8,010.56
2	44060520190150801-00號	弘陽湖濱尚苑2號樓	2019年10月15日	11,537.19
3	44060520190150901-00號	弘陽湖濱尚苑3、4號樓	2019年10月15日	22,347.64
4	44060520190929701-00號	弘陽湖濱尚苑5、6號樓	2019年9月29日	21,415.04
5	44060520190929801-00號	弘陽湖濱尚苑7號樓	2019年9月29日	11,035.03
6	440605201908230401-00號	弘陽湖濱尚苑8號樓	2019年8月23日	7,289.33
7	440605201908230501-00號	弘陽湖濱尚苑9號樓	2019年8月23日	6,193.17
8	440605201908230601-00號	弘陽湖濱尚苑10號樓	2019年8月23日	10,339.50
9	440605201908210301-00號	弘陽湖濱尚苑11號樓	2019年8月21日	2,654.97
10	440605201908210401-00號	弘陽湖濱尚苑12號樓	2019年8月21日	3,155.13
11	440605201908210501-00號	弘陽湖濱尚苑13號樓	2019年8月21日	4,975.99
			總計：	<u><u>108,953.89</u></u>

據 貴公司告知，該物業僅包括上述證書所述的部分房地產。

vii) 根據下列商品房預售許可證，佛山弘升已獲得該物業的商品房預售許可。詳情如下：

編號	證書編號	項目名稱	日期	建築面積
1	南房預字第2020008602號	弘陽湖濱尚苑2號樓	2020年4月14日	7,440.48
2	南房預字第2020010502號	弘陽湖濱尚苑3、4號樓	2020年4月24日	15,444.16
3	南房預字第2020001102號	弘陽湖濱尚苑5、6號樓	2010年1月5日	15,435.00
4	南房預字第2020017992號	弘陽湖濱尚苑7號樓	2020年6月18日	7,937.10
5	南房預字第2020001202號	弘陽湖濱尚苑8號樓	2010年1月15日	4,631.16
6	南房預字第2020000902號	弘陽湖濱尚苑9、10號樓	2010年1月15日	10,030.50
7	南房預字第2020001302號	弘陽湖濱尚苑11-13號樓	2010年1月15日	7,280.97
總計：				<u>68,199.37</u>

據 貴公司告知，該物業僅包括上述證書所述的部分房地產。

viii) 根據下列建築工程竣工驗收報告，該物業的建築工程已授予佛山弘升。詳情如下：

編號	證書編號	項目名稱	日期	建築面積
1	GD-E1-916001	弘陽湖濱尚苑1號樓	2021年9月22日	8,010.56
2	GD-E1-916001	弘陽湖濱尚苑2號樓	2021年6月17日	11,537.19
3	GD-E1-916001	弘陽湖濱尚苑3、4號樓	2021年6月17日	22,347.64
4	GD-E1-916001	弘陽湖濱尚苑5、6號樓	2021年6月17日	21,415.04
5	GD-E1-916001	弘陽湖濱尚苑7號樓	2021年6月17日	11,035.03
6	GD-E1-916001	弘陽湖濱尚苑8號樓	2020年12月31日	7,289.33
7	GD-E1-916001	弘陽湖濱尚苑9號樓	2020年12月31日	6,193.17
8	GD-E1-916001	弘陽湖濱尚苑10號樓	2020年12月31日	10,339.50
9	GD-E1-916001	弘陽湖濱尚苑11號樓	2020年12月31日	2,654.97
10	GD-E1-916001	弘陽湖濱尚苑12號樓	2020年12月31日	3,155.13
11	GD-E1-916001	弘陽湖濱尚苑13號樓	2020年12月31日	4,975.99
12	GD-E1-916001	弘陽湖濱尚苑14號樓	2021年6月29日	3,405.71
總計：				<u>112,359.26</u>

據 貴公司告知，該物業僅包括上述證書所述的部分房地產。

ix) 根據日期為2019年3月18日的營業執照(編號：91440605MA530MTK7L)，佛山弘升已經註冊。

x) 該物業的概況及市場資料概述如下：

位置	該物業位於中國廣東省佛山市南海區興業路與東博愛路南交匯處。
交通	佛山沙堤機場距離該物業約10公里。此外，該地區出租車及公共汽車亦方便可得。
周邊地區性質	該標的地區主要為住宅區。

- xi) 於評估停車位-A的市值及停車位-C的投資價值時，吾等已參考鄰近地區類似停車位的售價。可資比較物業處於同一發展程度，狀況、面積及年期等相若。

於吾等估值過程中，吾等已考慮樓宇質素、批量折扣等相關調整因素，以釐定該物業的單價。

	可資比較物業1	可資比較物業2	可資比較物業3
物業名稱	佛山博愛湖一號	佛山博愛湖一號	佛山博愛湖一號
區/縣	佛山市	佛山市	佛山市
詳細地址	廣東省佛山市南海區興業路與東博愛路南交匯處	廣東省佛山市南海區興業路與東博愛路南交匯處	廣東省佛山市南海區興業路與東博愛路南交匯處
總建築面積(平方米)	30.90	30.54	30.67
類型混合	停車位	停車位	停車位
交付條件	已裝修	已裝修	已裝修
成交價(人民幣元)	68,807	68,807	68,807

對可資比較物業進行的主要調整如下：

	可資比較物業1	可資比較物業2	可資比較物業3
樓宇質素因素	下行	下行	下行
批量折扣	下行	下行	下行
總調整	-45.00%	-45.00%	-45.00%
經調整單價 (人民幣元/個)	37,844	37,844	37,844
調整加權	33.33%	33.33%	33.33%
加權單價 (人民幣元/個)		37,800	

就串聯式停車場而言，上述價格需要額外調整停車位大小，即1.8。

所選租賃交易包括停車位-C(每個停車位每月介乎人民幣360元至人民幣370元)。根據吾等的市場研究，鄰近地區可資比較停車位的收益率介乎4.5%至5.5%。由於停車位-C於評估日期為閒置狀態，吾等已將餘下期間產生的估計租金資本化。於吾等的評估中，吾等已採用每個停車位平均市場租金為人民幣367元及資本化率為5.0%。就串聯式停車場而言，上述市場租金需要額外調整停車位大小，即1.8。

xii) 吾等獲提供有關該物業的業權狀況及授予的主要批准及牌照的文據副本如下：

文件／批准	是否提供
國有土地使用權出讓合同	已提供
房地產權證	已提供
建設用地規劃許可證	已提供
建設工程規劃許可證	已提供
建築工程施工許可證	已提供
商品房預售許可證	已提供
建築工程竣工驗收報告	已提供
營業執照	已提供

xiii) 吾等已獲提供由客戶的中國法律顧問就該物業編製的法律意見，其中載有(其中包括)下列資料：

1. 根據佛山弘升的確認，開發項目的對外推廣名稱為博愛湖一號；
2. 佛山弘升已取得博愛湖一號項目相關土地的房地產權證；
3. 佛山弘升已根據博愛湖一號的實際開發進度取得必要的施工許可證；
4. 佛山弘升有權在「預售許可證」規定的預售範圍內預售博愛湖一號在建樓宇。
5. 根據佛山弘升的確認，基於博愛湖一號項目的當前進度，其尚未涉及有關環境影響評估審批、人防工程、消防安全審批及施工的事宜，亦未取得相應的批文及施工證書文件。
6. 於按照經批准的施工文件完成施工並依法取得全面驗收合格證書後，佛山弘升將按照相關法律及法規辦理相關產權文件。經主管機關驗收合格後，取得相應的房產證並無任何重大法律障礙。
7. 就停車位而言，作為開發項目的一部分，停車位-A的業權明確，且未發現任何查封或抵押情況。佛山弘升有權處置該停車位，但根據《中華人民共和國民法典》第276條及《廣東省物業管理條例》第54條，處置時應遵循「小區停車位應首先滿足業主需要」的法律規定。
8. 人防停車位：作為項目開發商及投資方，佛山弘升可取得人防停車位的用益權。然而，於處置有關停車位的使用權時，應注意辦理相應手續。

估值報告

於2025年
2月28日現況下
的市值

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於2025年 2月28日現況下 的市值
2	中國廣東省佛山市南海區西樵鎮聽音湖片區樵韻路以北、樵和路以東弘陽山馨花園部分地下停車位	弘陽山馨花園為大型住宅開發項目，總地盤面積為63,131.80平方米(「開發項目」)。 據告知，該標的物業包括開發項目49個停車位-A(包括1個串聯式停車位、40個位於B2的正常停車位及3個位於B2的串聯式停車位)及110個停車位-C(包括95個位於B2的正常停車位及15個位於B2的串聯式停車位)(「該物業」)。該物業各部分的建築面積詳情如下：	於吾等視察日期，該物業已空置。	人民幣 2,640,000元 (人民幣貳佰陸拾肆萬元) 附註i

部分	建築面積 (平方米)
停車位-A	1,474.17
停車位-C	<u>1,577.28</u>
總計	<u>3,051.45</u>

根據所提供的房地產權證，停車位-A獲授的土地使用權於2088年8月7日(作為城市住宅用地(城市住宅用地))、2058年8月7日(作為零售商業用地(零售商業用地)、餐飲用地(餐飲用地)、商業金融用地(商業金融用地)、娛樂用地(娛樂用地)、其他商業及商業用地(其他商業及商業用地))屆滿。

附註：

- i) 該價值指停車位-A的市值。由於停車位-C缺乏有效的物業所有權文件，吾等並無賦予該物業任何商業價值。然而，吾等已將停車位-C的投資價值納入估值報告，以供公司內部參考。截至估值日期，停車位-C的投資價值為人民幣5,850,000元。

- ii) 根據下列日期為2018年8月8日及2018年8月13日的國有土地使用權出讓合同及其補充協議，該物業的土地使用權已授予佛山市弘堅房地產開發有限公司(「佛山弘堅」)。詳情如下：

編號	證書編號	日期	用途	地盤面積
1	440605-2018-000082440605-2018-000082-補01號	2018年8月13日	城市住宅用地、零售商業用地、餐飲用地、商業金融用地、娛樂用地及其他商業及住宅用地	63,131.80
總計：				63,131.80

據 貴公司告知，該物業僅包括上述合同所述的部分房地產。

- iii) 根據下列房地產權證，該物業的土地使用權已授予佛山弘堅。詳情如下：

編號	證書編號	日期	用途	地盤面積
1	粵(2019)佛南不動產權第0012690號	2019年1月18日	城市住宅用地(城市住宅用地)、零售商業用地(零售商業用地)、餐飲用地(餐飲用地)、商業金融用地(商業金融用地)、娛樂用地(娛樂用地)、其他商業及商業用地(其他商業及商業用地)	36,039.60
2	粵(2019)佛南不動產權第0012690號	2019年1月18日	城市住宅用地(城市住宅用地)、零售商業用地(零售商業用地)、餐飲用地(餐飲用地)、商業金融用地(商業金融用地)、娛樂用地(娛樂用地)、其他商業及商業用地(其他商業及商業用地)	27,092.20
總計：				63,131.80

據 貴公司告知，該物業僅包括上述證書所述的部分房地產。

iv) 根據下列建設用地規劃許可證，佛山弘堅已獲得該物業的建設用地規劃許可。詳情如下：

編號	證書編號	日期	用途	地盤面積
1	地字第 440605201800573 號	2018年9月13日	城市住宅用地兼容批發零售用地、 餐飲用地、商業金融用地、娛樂 用地及其他商業及住宅用地	63,131.80
總計：				63,131.80

據 貴公司告知，該物業僅包括上述證書所述的部分房地產。

v) 根據下列建設工程規劃許可證，佛山弘堅已獲得該物業的建設工程規劃許可。詳情如下：

編號	證書編號	項目名稱	日期	建築面積
1	建字第440605201900822號	弘陽山馨花園1號樓	2019年7月9日	29,617.82
2	建字第440605201900424號	弘陽山馨花園2號樓	2019年3月30日	23,328.52
3	建字第440605201900422號	弘陽山馨花園3號樓	2019年3月30日	9,055.41
4	建字第440605201900425號	弘陽山馨花園4號樓	2019年3月30日	25,742.31
5	建字第440605201900426號	弘陽山馨花園5號樓	2019年3月30日	23,189.26
6	建字第440605201900423號	弘陽山馨花園6號樓	2019年3月30日	70,41.63
7	建字第440605201900427號	弘陽山馨花園7號樓	2019年3月30日	18,040.40
8	建字第440605201900247號	弘陽山馨花園8號樓	2019年2月25日	19,220.51
9	建字第440605201900250號	弘陽山馨花園9號樓	2019年2月25日	19,239.34
10	建字第440605201900251號	弘陽山馨花園10號樓	2019年2月25日	19,567.77
11	建字第440605201900428號	弘陽山馨花園11號樓	2019年3月30日	6,989.05
12	建字第440605201900429號	弘陽山馨花園12號樓	2019年3月30日	5,069.89
13	建字第440605201900430號	弘陽山馨花園13號樓	2019年3月30日	5,050.93
14	建字第440605201900431號	弘陽山馨花園14號樓	2019年3月30日	5,041.65
15	建字第440605201900432號	弘陽山馨花園15號樓	2019年3月30日	6,274.89
16	建字第440605201900433號	弘陽山馨花園16號樓	2019年3月30日	6,215.63
17	建字第440605201900408號	弘陽山馨花園17號樓及 幼稚園	2019年3月27日	4,425.20
18	建字第440605201900434號	弘陽山馨花園18號樓	2019年3月30日	331.50
19	建字第440605201900435號	弘陽山馨花園19號樓	2019年3月30日	65.69
總計：				<u>233,507.40</u>

據 貴公司告知，該物業僅包括上述證書所述的部分房地產。

vi) 根據下列建築工程施工許可證，佛山弘堅已獲准開展該物業的建築工程施工。詳情如下：

編號	證書編號	項目名稱	日期	建築面積
1	440605201908010101-00	弘陽山馨花園1號樓	2019年8月1日	29,617.82
2	4406052019050101-00	弘陽山馨花園2號樓	2019年6月5日	23,328.52
3	440605201906050201-00	弘陽山馨花園3號樓	2019年6月5日	9,055.41
4	440605201906050301-00	弘陽山馨花園4號樓	2019年6月5日	25,742.31
5	440605201906050401-00	弘陽山馨花園5號樓	2019年6月5日	23,189.26
6	440605201906050501-00	弘陽山馨花園6號樓	2019年6月5日	7,041.63
7	440605201906050601-00	弘陽山馨花園7號樓	2019年6月5日	18,040.40
8	440605201904160101-00	弘陽山馨花園8號樓	2019年4月17日	19,220.51
9	440605201904180401-00	弘陽山馨花園9號樓	2019年4月18日	19,239.34
10	440605201904180501-00	弘陽山馨花園10號樓	2019年4月18日	19,567.77
11	440605201904180601-00	弘陽山馨花園11號樓	2019年4月18日	6,989.05
12	440605201904180701-00	弘陽山馨花園12號樓	2019年4月18日	5,069.89
13	440605201904180801-00	弘陽山馨花園13號樓	2019年4月18日	5,050.93
14	440605201904180901-00	弘陽山馨花園14號樓	2019年4月18日	5,041.65
15	440605201904181001-00	弘陽山馨花園15號樓	2019年4月18日	6,274.89
16	440605201904181101-00	弘陽山馨花園16號樓	2019年4月18日	6,215.63
17	440605201904181201-00	弘陽山馨花園17號樓及 幼稚園	2019年4月18日	4,425.20
18	440605201906050701-00	弘陽山馨花園18號樓	2019年6月5日	331.50
19	440605201906050801-00	弘陽山馨花園19號樓	2019年6月5日	65.69
總計：				<u>233,507.40</u>

據 貴公司告知，該物業僅包括上述證書所述的部分房地產。

vii) 根據下列商品房預售許可證，佛山弘堅已獲得該物業的商品房預售許可。詳情如下：

編號	證書編號	項目名稱	日期	建築面積
1	南房預次第2020040502號	弘陽山馨花園1號樓	2020年11月27日	15,176.58
2	南房預次第2020015902號	弘陽山馨花園2號樓	2020年5月28日	15,946.66
3	南房預次第2020010902號	弘陽山馨花園3號樓	2020年4月28日	4,874.58
4	南房預次第2019055302號	弘陽山馨花園4號樓	2019年11月15日	15,457.33
5	南房預次第2020006102號	弘陽山馨花園5號樓	2020年3月14日	15,644.15
6	南房預次第2019057202號	弘陽山馨花園6號樓	2019年11月19日	4,888.52
7	南房預次第2019035302號	弘陽山馨花園7號樓	2019年8月30日	15,909.82
8	南房預次第2019020202號	弘陽山馨花園8號樓	2019年5月29日	15,661.65
9	南房預次第2019020302號	弘陽山馨花園9號樓	2019年5月29日	15,999.25
10	南房預次第2019051802號	弘陽山馨花園10號樓	2019年10月29日	15,351.82
11	南房預次第2019046502號	弘陽山馨花園11號樓	2019年9月29日	4,509.52
12	南房預次第2019059002號	弘陽山馨花園12號樓	2019年12月11日	3,387.72
13	南房預次第2019045902號	弘陽山馨花園13號樓	2019年9月29日	3,392.61
14	南房預次第2019025202號	弘陽山馨花園14號樓	2019年6月28日	3,385.11
15	南房預次第2019021702號	弘陽山馨花園15號樓	2019年6月20日	4,520.15
16	南房預次第2019021902號	弘陽山馨花園16號樓	2019年6月20日	4,517.52
總計：				<u>158,622.99</u>

據 貴公司告知，該物業僅包括上述證書所述的部分房地產。

vii) 根據下列建築工程竣工驗收報告，該物業的建築工程已授予佛山弘堅。詳情如下：

編號	證書編號	項目名稱	日期	建築面積
1	GD-E1-916/1	弘陽山馨花園1號樓	2021年10月28日	29,617.82
2	GD-E1-916/1	弘陽山馨花園2號樓	2021年6月25日	23,328.52
3	GD-E1-916/1	弘陽山馨花園3號樓	2021年6月25日	9,114.91
4	GD-E1-916/1	弘陽山馨花園4號樓	2021年6月25日	25,742.31
5	GD-E1-916/1	弘陽山馨花園5號樓	2021年6月25日	23,189.26
6	GD-E1-916/1	弘陽山馨花園6號樓	2021年6月25日	7,101.13
7	GD-E1-916/1	弘陽山馨花園7號樓	2021年6月25日	18,040.40
8	GD-E1-916/1	弘陽山馨花園8號樓	2020年12月4日	19,220.51
9	GD-E1-916/1	弘陽山馨花園9號樓	2020年12月4日	19,239.34
10	GD-E1-916/1	弘陽山馨花園10號樓	2020年12月4日	19,567.77
11	GD-E1-916/1	弘陽山馨花園11號樓	2020年12月4日	6,989.05
12	GD-E1-916/1	弘陽山馨花園12號樓	2020年12月4日	5,069.89
13	GD-E1-916/1	弘陽山馨花園13號樓	2020年12月4日	5,050.93
14	GD-E1-916/1	弘陽山馨花園14號樓	2020年12月4日	5,041.65
15	GD-E1-916/1	弘陽山馨花園15號樓	2020年12月4日	6,274.89
16	GD-E1-916/1	弘陽山馨花園16號樓	2020年12月4日	6,215.63
			總計：	<u>228,804.01</u>

據 貴公司告知，該物業僅包括上述證書所述的部分房地產。

viii) 根據日期為2018年8月8日的營業執照(編號：91440605MA52439X5J)，佛山弘堅已經註冊。

ix) 該物業的概況及市場資料概述如下：

位置	該物業位於中國廣東省佛山市南海區西樵鎮聽音湖片區樵韻路以北、樵和路以東
交通	佛山沙堤機場距離該物業約20公里。此外，該地區出租車及公共汽車亦方便可得。
周邊地區性質	該標的地區主要為住宅區。

x) 於評估停車位-A的市值及停車位-C的投資價值時，吾等已參考鄰近地區類似停車位的售價。可資比較物業處於同一發展程度，狀況、面積及年期等相若。

於吾等估值過程中，吾等已考慮批量折扣等相關調整因素，以釐定該物業的單價。

	可資比較物業1	可資比較物業2	可資比較物業3
物業名稱	弘陽山馨花園	弘陽山馨花園	弘陽山馨花園
區/縣	佛山市	佛山市	佛山市
詳細地址	廣東省佛山市南海區 西樵鎮聽音湖片區 樵韻路以北、樵和 路以東	廣東省佛山市南海區 西樵鎮聽音湖片區 樵韻路以北、樵和 路以東	廣東省佛山市南海區 西樵鎮聽音湖片區 樵韻路以北、樵和 路以東
總建築面積(平方米)	27.97	27.97	27.97
類型混合	停車位	停車位	停車位
交付條件	已裝修	已裝修	已裝修
成交價(人民幣元)	73,394	73,394	73,394

對可資比較物業進行的主要調整如下：

	可資比較物業1	可資比較物業2	可資比較物業3
批量折扣	下行	下行	下行
總調整	-30.00%	-30.00%	-30.00%
經調整單價 (人民幣元/個)	51,376	51,376	51,376
調整加權	33.33%	33.33%	33.33%
加權單價(人民幣元/個)		51,400	

就串聯式停車場而言，上述價格需要額外調整停車位大小，即1.8。

就位於B2的停車場而言，上述價格需要額外調整停車位位置，即0.98。

所選租賃交易包括停車位-C(每個停車位每月介乎人民幣320元至人民幣340元)。根據吾等的市場研究，鄰近地區可資比較停車位的收益率介乎4.5%至5.5%。由於停車位-C於評估日期為閒置狀態，吾等已將餘下期間產生的估計租金資本化。於吾等的評估中，吾等已採用每個停車位平均市場租金為人民幣321元及資本化率為5.0%。

就串聯式停車場而言，上述市場租金需要額外調整停車位大小，即1.8。就位於B2的停車場而言，上述市場租金需要額外調整停車位位置，即0.98。

xi) 吾等獲提供有關該物業的業權狀況及授予的主要批准及牌照的文據副本如下：

文件／批准	是否提供
國有土地使用權出讓合同	已提供
房地產權證	已提供
建設用地規劃許可證	已提供
建設工程規劃許可證	已提供
建築工程施工許可證	已提供
商品房預售許可證	已提供
建築工程竣工驗收報告	已提供
營業執照	已提供

xii) 吾等已獲提供由客戶的中國法律顧問就該物業編製的法律意見，其中載有(其中包括)下列資料：

1. 根據佛山弘堅的確認，開發項目的對外推廣名稱為弘陽山馨花園；
2. 佛山弘堅已取得弘陽山馨花園項目相關土地的房地產權證；
3. 佛山弘堅已根據弘陽山馨花園的實際開發進度取得必要的施工許可證；
4. 佛山弘堅有權在「預售許可證」規定的預售範圍內預售弘陽山馨花園在建樓宇。
5. 根據佛山弘堅的確認，基於弘陽山馨花園項目的當前進度，其尚未涉及有關環境影響評估審批、人防工程、消防安全審批及施工的事宜，亦未取得相應的批文及施工證書文件。
6. 於按照經批准的施工文件完成施工並依法取得全面驗收合格證書後，佛山弘堅將按照相關法律及法規辦理相關產權文件。經主管機關驗收合格後，取得相應的房產證並無任何重大法律障礙。
7. 就停車位而言，作為開發項目的一部分，停車位-A的業權明確，且未發現任何查封或抵押情況。佛山弘堅有權處置該停車位，但處置時應遵循「小區停車位應首先滿足業主需要」的法律規定。
8. 停車位-C：作為項目開發商及投資方，佛山弘堅可根據用益權性質取得人防停車位的使用權。然而，於處置有關停車位的使用權時，應注意辦理相應手續。

估值報告

於2025年
2月28日現況下
的市值

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於2025年 2月28日現況下 的市值
3	中國安徽省合肥市 新站區龍子湖路與 張衡路交匯處西北 角龍子湖湖語時光 部分地下停車位	龍子湖湖語時光為在一幅土地上 開發的大型住宅項目，總地盤面 積為68,460.66平方米(「開發項目」)。 據告知，該物業包括開發項目247 個停車位-A(包括80個電動汽車 充電停車位)(「該物業」)。該停車 位的建築面積詳情如下：	於吾等視察日期，該 物業已空置。	人民幣 17,500,000元 (人民幣壹仟柒佰 伍拾萬元)
		部分	建築面積 (平方米)	
		停車位-A	<u>3,074.67</u>	
		總計	<u><u>3,074.67</u></u>	
		根據所提供的房地產權證，停車 位-A獲授的土地使用權於2089年 6月9日屆滿，作城市住宅用地用 途。		

附註：

- i) 根據下列日期為2019年5月10日及2019年6月6日的國有土地使用權出讓合同及其補充協議，該物業的土地使用權已授予安徽力弘房地產開發有限公司(「安徽力弘」)。詳情如下：

編號	證書編號	日期	用途	地盤面積
1	合地新站區經管 [2019]第46號及補 充協議	2019年6月6日	城市住宅用地	68,460.66
			總計：	<u><u>68,460.66</u></u>

據 貴公司告知，該物業僅包括上述合同所述的部分房地產。

ii) 根據下列房地產權證，該物業的土地使用權已授予安徽力弘。詳情如下：

編號	證書編號	日期	用途	地盤面積
1	皖(2019)合肥市不動 產權第1100096號	2019年7月24日	城市住宅用地	68,460.66
總計：				68,460.66

據 貴公司告知，該物業僅包括上述證書所述的部分房地產。

iii) 根據下列建設用地規劃許可證，該物業已授予安徽力弘。詳情如下：

編號	證書編號	日期	用途	地盤面積
1	地字第 340101201950021 號	2019年6月6日	二類居住用地(R2)、公園綠地(G1)	68,460.66
總計：				68,460.66

據 貴公司告知，該物業僅包括上述證書所述的部分房地產。

iv) 根據下列建設工程規劃許可證，安徽力弘已獲得該物業的建設工程規劃許可。詳情如下：

編號	證書編號	項目名稱	日期	建築面積
1	建字第34101201940378號	新站區XZQTD242地塊項目15#	2019年9月9日	6,859.67
2	建字第34101201949336號	新站區XZQTD242地塊項目16#	2019年8月13日	9,241.95
3	建字第34101201940379號	新站區XZQTD242地塊項目17#	2019年9月9日	7,739.98
4	建字第34101201940380號	新站區XZQTD242地塊項目18#	2019年9月9日	8,853.13
5	建字第34101201940381號	新站區XZQTD242地塊項目19#	2019年9月9日	8,281.41
6	建字第34101201940382號	新站區XZQTD24地塊項目20#	2019年9月9日	8,850.43
7	建字第34101201940337號	新站區XZQTD242地塊項目21#	2019年8月13日	8,871.54
8	建字第34101201940338號	新站區XZQTD242地塊項目22#	2019年8月13日	7,784.89
9	建字第34101201940429號	新站區XZQTD242地塊項目1#	2019年10月22日	3,874.36
10	建字第34101201940430號	新站區XZQTD242地塊項目2#	2019年10月22日	1,946.48
11	建字第34101201940431號	新站區XZQTD242地塊項目3#	2019年10月22日	3,874.36
12	建字第34101201940432號	新站區XZQTD242地塊項目5#	2019年10月22日	6,993.62
13	建字第34101201940433號	新站區XZQTD242地塊項目6#	2019年10月22日	5,801.18
14	建字第34101201940434號	新站區XZQTD242地塊項目7#	2019年10月22日	5,802.27
15	建字第34101201940435號	新站區XZQTD242地塊項目8#	2019年10月22日	6,898.99
16	建字第34101201940436號	新站區XZQTD242地塊項目9#	2019年10月22日	8,892.22
17	建字第34101201940437號	新站區XZQTD242地塊項目10#	2019年10月22日	5,045.70
18	建字第34101201940438號	新站區XZQTD242地塊項目11#	2019年10月22日	6,537.96

編號	證書編號	項目名稱	日期	建築面積
19	建字第34101201940439號	新站區XZQTD242地塊 項目12#	2019年10月22日	6,523.05
20	建字第34101201940376號	新站區XZQTD242地塊 項目S1#	2019年10月22日	1,898.77
21	建字第34101201940377號	新站區XZQTD242地塊 項目13#	2019年10月22日	8,824.79
22	建字第34101201940440號	新站區XZQTD242地塊 項目S-2#	2019年10月22日	318.33
23	建字第34101201940441號	新站區XZQTD242地塊 項目S-3#	2019年10月22日	618.96
24	建字第34101201940442號	新站區XZQTD242地塊 項目非人防地下車庫 (一期)	2019年10月22日	16,025.10
25	建字第34101201940443號	新站區XZQTD242地塊 項目非人防地下車庫 (二期)	2019年10月22日	8,315.73
26	建字第34101201940444號	新站區XZQTD242地塊 項目人防地下車庫	2019年10月22日	8,916.00
			總計：	<u><u>173,590.87</u></u>

據 貴公司告知，該物業僅包括上述證書所述的部分房地產。

v) 根據下列建築工程施工許可證，安徽力弘已獲准開展該物業的建築工程施工。詳情如下：

編號	證書編號	項目名稱	日期	建築面積
1	340173202111050000.00	新站區XZQTD242地塊 項目1#-3#、5#-12#、 15#、S-2#、人防地下 車庫、非人防地下車 庫(二期)	2019年11月5日	86,606.59
2	340135201912020000.00	新站區XZQTD242地塊 項目13#、17#、S-3#、 非人防地下車庫(一期)	2019年12月2日	33,208.83
3	340135201910210000.00	新站區XZQTD242地塊 項目S1#	2019年10月21日	1,898.77
4	3401351907290001-SX-001	新站區XZQTD242地塊 項目16#、21#、22#	2019年8月19日	25,898.38
5	3401351907290001-SX-003	新站區XZQTD242地塊 項目18#、19#、20#	2019年9月29日	25,984.97
			總計：	<u><u>173,597.54</u></u>

據 貴公司告知，該物業僅包括上述證書所述的部分房地產。

vi) 根據下列商品房預售許可證，安徽力弘已獲得該物業的商品房預售許可。詳情如下：

編號	證書編號	項目名稱	日期	建築面積
1	合房預售證第20210350號	新弘花園1號樓	2021年4月26日	4,019.14
2	合房預售證第20210351號	新弘花園2號樓	2021年4月26日	2,011.39
3	合房預售證第20210847號	新弘花園3號樓	2021年8月24日	4,019.31
4	合房預售證第20210848號	新弘花園5號樓	2021年2月1日	6,883.80
5	合房預售證第20210595號	新弘花園6號樓	2021年6月24日	6,008.53
6	合房預售證第20210352號	新弘花園7號樓	2021年4月26日	6,010.55
7	合房預售證第20210681號	新弘花園8號樓	2021年7月20日	6,888.42
8	合房預售證第20201382號	新弘花園9號樓	2020年12月17日	9,078.72
9	合房預售證第20210848號	新弘花園10號樓	2021年8月24日	5,271.36
10	合房預售證第20210044號	新弘花園11號樓	2021年1月15日	6,895.18
11	合房預售證第20210245號	新弘花園12號樓	2021年3月19日	6,894.46
12	合房預售證第20201180號	新弘花園13號樓	2020年10月30日	9,070.28
13	合房預售證第20210492號	新弘花園15號樓	2021年5月21日	6,865.22
14	合房預售證第20190965號	新弘花園16號樓	2019年9月29日	9,063.28
15	合房預售證第20201181號	新弘花園17號樓	2021年10月30日	7,903.20
16	合房預售證第20200556號	新弘花園18號樓	2020年6月29日	9,079.94
17	合房預售證第20191365號	新弘花園19號樓	2019年12月25日	7,888.00
18	合房預售證第20191366號	新弘花園20號樓	2019年12月25日	9,069.82

編號	證書編號	項目名稱	日期	建築面積
19	合房預售證第20190966號	新弘花園21號樓	2019年9月29日	9,079.02
20	合房預售證第20190967號	新弘花園22號樓	2019年9月29日	7,912.40
21	合房預售證第20210372號	新弘花園非人防地下車庫(一期)	2021年4月27日	7,327.08
22	合房預售證第20220656號	新弘花園非人防地下車庫(二期)	2022年7月18日	2,062.98
			總計：	<u><u>149,302.08</u></u>

據 貴公司告知，該物業僅包括上述證書所述的部分房地產。

vii) 根據下列建築工程竣工驗收報告，該物業的建築工程已授予安徽力弘。詳情如下：

編號	證書編號	項目名稱	日期	建築面積
1	340135201910080102-DW002(JG)	新站區XZQTD242地塊1#	2023年5月18日	不適用
2	340135201910080102-DW003(JG)	新站區XZQTD242地塊2#	2023年5月18日	不適用
3	340135201910080102-DW004(JG)	新站區XZQTD242地塊3#	2023年5月18日	不適用
4	340135201910080102-DW005(JG)	新站區XZQTD242地塊5#	2023年5月18日	不適用
5	340135201910080102-DW006(JG)	新站區XZQTD242地塊6#	2023年5月18日	不適用
6	340135201910080102-DW007(JG)	新站區XZQTD242地塊7#	2023年5月18日	不適用
7	340135201910080102-DW008(JG)	新站區XZQTD242地塊8#	2023年5月18日	不適用
8	340135201910080102-DW009(JG)	新站區XZQTD242地塊9#	2023年6月29日	不適用
9	340135201910080102-DW010(JG)	新站區XZQTD242地塊10#	2023年5月18日	不適用
10	340135201910080102-DW011(JG)	新站區XZQTD242地塊11#	2023年5月18日	不適用
11	340135201910080102-DW012(JG)	新站區XZQTD242地塊12#	2023年5月18日	不適用
12	340135201910080102-DW015(JG)	新站區XZQTD242地塊13#	2022年12月21日	不適用
13	340135201910080102-DW014(JG)	新站區XZQTD242地塊15#	2023年5月18日	不適用
14	3401351907290001-DW001(JG)	新站區XZQTD242地塊16#	2022年10月12日	不適用
15	340135201910080102-DW013(JG)	新站區XZQTD242地塊17#	2022年12月21日	不適用
16	340135201910080102-DW005(JG)	新站區XZQTD242地塊18#	2022年9月30日	不適用
17	3401351907290001-DW004(JG)	新站區XZQTD242地塊19#	2022年4月12日	不適用
18	3401351907290001-DW009(JG)	新站區XZQTD242地塊20#	2022年4月12日	不適用

編號	證書編號	項目名稱	日期	建築面積
19	3401351907290001-DW008(JG)	新站區XZQTD242地塊 21#	2022年4月12日	不適用
20	3401351907290001-DW007(JG)	新站區XZQTD242地塊 22#	2022年4月12日	不適用
21	340135201910080102- DW001(JG)	新站區XZQTD242地塊 S1#	2023年6月29日	不適用
22	340135201910080102- DW016(JG)	新站區XZQTD242地塊 S-2#	2023年6月29日	不適用
23	340135201910080102- DW018(JG)	新站區XZQTD242地塊 非人防地下車庫(一期)	2023年6月29日	不適用
24	340135201910080102- DW019(JG)	新站區XZQTD242地塊 非人防地下車庫(二期)	2023年6月29日	不適用
25	340135201910080102- DW002(JG)	新站區XZQTD242地塊 1#	2023年5月18日	不適用
26	340135201910080102- DW003(JG)	新站區XZQTD242地塊 2#	2023年5月18日	不適用

據 貴公司告知，該物業僅包括上述證書所述的部分房地產。

viii) 根據日期為2019年5月14日的營業執照(編號：91340100MA2TPNC53K)，安徽力弘已經註冊。

ix) 該物業的概況及市場資料概述如下：

位置	該物業位於中國安徽省合肥市新站區龍子湖路與張衡路交匯處西北角
交通	合肥新橋機場距離該物業約35公里。此外，該地區出租車及公共汽車亦方便可得。
周邊地區性質	該標的地區主要為住宅區。

- x) 於評估停車位-A的市值時，吾等已參考鄰近地區類似停車位的售價。可資比較物業處於同一發展程度，狀況、面積及年期等相若。

於吾等估值過程中，吾等已考慮批量折扣等相關調整因素，以釐定該物業的單價。

	可資比較物業1	可資比較物業2	可資比較物業3
物業名稱	龍子湖湖語時光	龍子湖湖語時光	龍子湖湖語時光
區/縣	合肥市	合肥市	合肥市
詳細地址	安徽省合肥市新站區 龍子湖路與張衡路 交匯處西北角	安徽省合肥市新站區 龍子湖路與張衡路 交匯處西北角	安徽省合肥市新站區 龍子湖路與張衡路 交匯處西北角
總建築面積(平方米)	12.76	12.76	12.76
類型混合	停車位	停車位	停車位
交付條件	已裝修	已裝修	已裝修
成交價(人民幣元)	97,900	97,900	97,900

對可資比較物業進行的主要調整如下：

	可資比較物業1	可資比較物業2	可資比較物業3
批量折扣	下行	下行	下行
總調整	-30.00%	-30.00%	-30.00%
經調整單價 (人民幣元/個)	68,530	68,530	68,530
調整加權	33.33%	33.33%	33.33%
加權單價(人民幣元/個)		68,500	

就電動汽車充電停車位而言，上述價格需要額外調整停車位類型，即1.1。

xi) 吾等獲提供有關該物業的業權狀況及授予的主要批准及牌照的文據副本如下：

文件／批准	是否提供
國有土地使用權出讓合同	已提供
房地產權證	已提供
建設用地規劃許可證	已提供
建設工程規劃許可證	已提供
建築工程施工許可證	已提供
商品房預售許可證	已提供
建築工程竣工驗收報告	已提供
營業執照	已提供

xii) 吾等已獲提供由客戶的中國法律顧問就該物業編製的法律意見，其中載有(其中包括)下列資料：

1. 根據安徽力弘的確認，該物業的對外推廣名稱為龍子湖湖語時光；
2. 安徽力弘已取得龍子湖湖語時光項目相關土地的房地產權證；
3. 安徽力弘已根據龍子湖湖語時光的實際開發進度取得必要的施工許可證；
4. 安徽力弘有權在「預售許可證」規定的預售範圍內預售龍子湖湖語時光在建樓宇。
5. 根據安徽力弘的確認，基於龍子湖湖語時光項目的當前進度，其尚未涉及有關環境影響評估審批、人防工程、消防安全審批及施工的事宜，亦未取得相應的批文及施工證書文件。
6. 於按照經批准的施工文件完成施工並依法取得全面驗收合格證書後，安徽力弘將按照相關法律及法規辦理相關產權文件。經主管機關驗收合格後，取得相應的房產證並無任何重大法律障礙。
7. 就停車位而言，作為開發項目的一部分，停車位-A的業權明確，且未發現任何查封或抵押情況。安徽力弘有權處置該停車位，但處置時應遵循「小區停車位應首先滿足業主需要」的法律規定。

估值報告

於2025年
2月28日現況下
的市值

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於2025年 2月28日現況下 的市值
4.	中國四川省眉山市仁壽縣文林鎮嘉南大道南側仁壽時光里部分地下停車位	仁壽時光里為大型住宅開發項目，總地盤面積為68,106.95平方米(「開發項目」)。	於吾等視察日期，該物業已空置。	人民幣 13,830,000元 (人民幣壹仟叁佰捌拾叁萬元)
		據告知，該標的物業包括開發項目469個停車位-A(包括6個串聯式停車位)(「該物業」)。該停車位的建築面積詳情如下：		
		部分	建築面積 (平方米)	
		停車位-A	15,154.91	
		總計	<u>15,154.91</u>	
		根據所提供的房地產權證，停車位-A獲授的土地使用權於2088年4月14日屆滿，作城市住宅用地、批發零售用地用途。		

附註：

- i) 根據下列日期為2018年4月18日及2018年8月1日的國有土地使用權出讓合同及其補充協議，該物業的土地使用權已授予四川仁壽三宇置業有限公司(「四川仁壽」)。詳情如下：

編號	證書編號	日期	用途	地盤面積
1	511201-2018-P-10	2018年4月18日	商業及住宅用地	68,106.95
			總計：	<u>68,106.95</u>

據 貴公司告知，該物業僅包括上述合同所述的部分房地產。

- ii) 根據下列房地產權證，該物業的土地使用權已授予四川仁壽。詳情如下：

編號	證書編號	日期	用途	地盤面積
1	川(2019)仁壽縣不動產權第0022659號	2019年12月3日	城市住宅用地、批發零售用地	68,106.95
			總計：	<u>68,106.95</u>

據 貴公司告知，該物業僅包括上述證書所述的部分房地產。

iii) 根據下列建設用地規劃許可證，四川仁壽已獲得該物業的建設用地規劃許可。詳情如下：

編號	證書編號	日期	用途	地盤面積
1	地字第 511421201810110021 號	2018年10月11日	住宅及商業用地	68,106.95
總計：				68,106.95

據 貴公司告知，該物業僅包括上述證書所述的部分房地產。

iv) 根據下列建設工程規劃許可證，四川仁壽已獲得該物業的建設工程規劃許可。詳情如下：

編號	證書編號	項目名稱	日期	建築面積
1	建字第511421201810110021號	仁壽時光里	2018年10月11日	202,861.85
總計：				202,861.85

據 貴公司告知，該物業僅包括上述證書所述的部分房地產。

v) 根據下列建築工程施工許可證，四川仁壽已獲准開展該物業的建築工程施工。詳情如下：

編號	證書編號	項目名稱	日期	建築面積
1	511421201905180301號	仁壽時光里13號樓及14號樓	2019年5月18日	30,877.00
2	511421201912040101號	仁壽時光里(1#、8#、9#、12#、15#、16#樓及地下室)	2019年12月4日	62,273.06
3	51142202005080201號	仁壽時光里17-20#樓及地下室	2020年5月8日	70,420.06
4	511421202208180301號	仁壽時光里(二期)2#、4#、7#及11#樓、二期地下室	2022年8月18日	19,466.77
5	511421202208180201號	仁壽時光里(三期)5#、6#、10#樓、三期地下室	2022年8月18日	15,321.78
總計：				198,358.67

據 貴公司告知，該物業僅包括上述證書所述的部分房地產。

vi) 根據下列商品房預售許可證，四川仁壽已獲得該物業的商品房預售許可。詳情如下：

編號	證書編號	項目名稱	日期	建築面積
1	仁房預字第20191211號	仁壽時光里1、8、9、12號樓	2019年12月17日	106,65.52
2	仁房預字第20230601號	仁壽時光里2號樓	2023年6月29日	3,976.08
3	仁房預字第20230803號	仁壽時光里5號樓	2023年8月30日	2,856.08
4	仁房預字第20230912號	仁壽時光里6號樓	2023年9月28日	2,856.08
5	仁房預字第20240406號	仁壽時光里7號樓	2024年4月30日	2,530.28
6	仁房預字第20221202號	仁壽時光里10、11號樓	2022年12月7日	6,554.40
7	仁房預字第20191212號	仁壽時光里13號樓	2019年12月17日	14,453.60
8	仁房預字第20191213號	仁壽時光里14、15、16號樓	2019年12月17日	41,125.22
9	仁房預字第20201234號	仁壽時光里17號樓	2020年12月24日	13,131.60
10	仁房預字第20200631號	仁壽時光里18號樓	2020年6月24日	12,807.03
11	仁房預字第20200632號	仁壽時光里19號樓	2020年6月24日	15,737.46
12	仁房預字第20200638號	仁壽時光里20號樓	2020年6月24日	15,737.46
總計：				131,765.29

據 貴公司告知，該物業僅包括上述證書所述的部分房地產。

vii) 根據下列建築工程竣工驗收報告，該物業的建築工程已授予四川仁壽。詳情如下：

編號	證書編號	項目名稱	日期	建築面積
1	備[2021]209	仁壽時光里1#樓	2021年12月27日	2,331.64
2	備[2021]210	仁壽時光里8#樓	2021年12月27日	2,856.04
3	備[2021]211	仁壽時光里9#樓	2021年12月27日	2,856.04
4	備[2021]212	仁壽時光里12#樓	2021年12月27日	2,621.68
5	備[2021]213	仁壽時光里13#樓	2021年12月27日	14,942.91
6	備[2021]214	仁壽時光里14#樓	2021年12月27日	15,928.38
7	備[2021]215	仁壽時光里15#樓	2021年12月27日	12,942.16
8	備[2021]216	仁壽時光里16#樓	2021年12月27日	13,547.93
9	備[2021]217	仁壽時光里地下室	2021年12月27日	25,114.62
10	不適用	仁壽時光里17#樓	2022年12月13日	13,529.38
11	不適用	仁壽時光里18#樓	2022年12月13日	13,193.08
12	不適用	仁壽時光里19#樓	2022年12月13日	16,264.30
13	不適用	仁壽時光里20#樓	2022年12月13日	16,264.30
14	不適用	仁壽時光里(二期)地下室	2022年12月13日	11,162.96
			總計：	<u>163,555.42</u>

據 貴公司告知，該物業僅包括上述證書所述的部分房地產。

viii) 根據日期為2018年7月27日的營業執照(編號：91511421MA66U04K6D)，四川仁壽已經註冊。

ix) 該物業的概況及市場資料概述如下：

位置	該物業位於中國四川省眉山市仁壽縣文林鎮嘉南大道南側
交通	成都天府國際機場距離該物業約46.3公里。此外，該地區出租車及公共汽車亦方便可得。
周邊地區性質	該標的地區主要為住宅區。

x) 於評估停車位-A的市值時，吾等已參考鄰近地區類似停車位的售價。可資比較物業處於同一發展程度，狀況、面積及年期等相若。

所選交易包括停車位-A(每個停車位介乎人民幣34,000元至人民幣46,000元)；於吾等估值過程中，吾等已考慮批量折扣等相關調整因素，以釐定該物業的單價。

	可資比較物業1	可資比較物業2	可資比較物業3
物業名稱	仁壽時光里	仁壽時光里	仁壽時光里
區/縣	仁壽縣	仁壽縣	仁壽縣
詳細地址	四川省眉山市仁壽縣 文林鎮嘉南大道南 側	四川省眉山市仁壽縣 文林鎮嘉南大道南 側	四川省眉山市仁壽縣 文林鎮嘉南大道南 側
總建築面積(平方米)	31.82	26.42	31.82
類型混合	停車位	停車位	停車位
交付條件	已裝修	已裝修	已裝修
成交價(人民幣元)	45,815	34,117	45,815

對可資比較物業進行的主要調整如下：

	可資比較物業1	可資比較物業2	可資比較物業3
批量折扣	下行	下行	下行
總調整	-30.00%	-30.00%	-30.00%
經調整單價 (人民幣元/個)	32,070	23,882	32,070
調整加權	33.33%	33.33%	33.33%
加權單價(人民幣元/個)		29,300	

就申聯式停車場而言，上述價格需要額外調整停車位大小，即1.5。

xi) 吾等獲提供有關該物業的業權狀況及授予的主要批准及牌照的文據副本如下：

文件／批准	是否提供
國有土地使用權出讓合同	已提供
房地產權證	已提供
建設用地規劃許可證	已提供
建設工程規劃許可證	已提供
建築工程施工許可證	已提供
商品房預售許可證	已提供
建築工程竣工驗收報告	已提供
營業執照	已提供

xii) 吾等已獲提供由客戶的中國法律顧問就該物業編製的法律意見，其中載有(其中包括)下列資料：

1. 根據四川仁壽的確認，開發項目的對外推廣名稱為仁壽時光里；
2. 四川仁壽已取得仁壽時光里項目相關土地的房地產權證；
3. 四川仁壽已根據仁壽時光里的實際開發進度取得必要的施工許可證；
4. 根據四川仁壽的確認，基於仁壽時光里項目的當前進度，其尚未涉及有關環境影響評估審批、人防工程、消防安全審批及施工的事宜，亦未取得相應的批文及施工證書文件。
5. 於按照經批准的施工文件完成施工並依法取得全面驗收合格證書後，四川仁壽將按照相關法律及法規辦理相關產權文件。經主管機關驗收合格後，取得相應的房產證並無任何重大法律障礙。
6. 根據四川仁壽向吾等披露的資料及載於本法律意見書的資料，就停車位而言：由於該等停車位的產權無法通過向不動產登記中心查詢而確定，四川仁壽已確認該等停車位處於規劃範圍內，不存在任何查封或抵押等轉讓限制。在四川仁壽的確認屬實的前提下，四川仁壽有權處置停車位-A。然而，於處置該等停車位時應注意「住宅小區停車位應首先滿足業主需要」的法律規定。

估值報告

於2025年
2月28日現況下
的市值

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於2025年 2月28日現況下 的市值
5.	中國江西省南昌市青山湖區上海路與北京路於青山湖的交匯處南昌弘陽府部分地下停車位	南昌弘陽府為大型住宅開發項目，總地盤面積為43,409.55平方米(「開發項目」)。	於吾等視察日期，該物業已空置。 據告知，該標的物業包括開發項目217個停車位-B(包括2個迷你停車位、7個串聯式停車位及1個無障礙停車位)及80個停車位-C(包括4個迷你停車位及2個無障礙停車位)(「該物業」)。該停車位的建築面積詳情如下：	無商業價值

部分	建築面積 (平方米)
停車位-B	2,850.00
停車位-C	<u>1,019.04</u>
總計	<u>3,869.04</u>

根據所提供的房地產權證，停車位-B獲授的土地使用權於2089年2月13日屆滿，作城市住宅用地用途。

附註：

- i) 該價值指停車位-A的市值。由於停車位-B及停車位-C缺乏有效的物業所有權文件，吾等並無賦予該物業任何商業價值。然而，吾等已將停車位-B及停車位-C的投資價值納入估值報告，以供公司內部參考。截至估值日期，停車位-B的投資價值為人民幣14,260,000元及停車位-C的投資價值為人民幣3,600,000元。
- ii) 根據下列日期為2019年2月14日的國有土地使用權出讓合同及其補充協議，該物業的土地使用權已授予江西新越弘嵐房地產開發有限公司(「江西新越」)。詳情如下：

編號	證書編號	日期	用途	地盤面積
1	36201901300001	2019年2月14日	二類居住用地	<u>43,409.55</u>
總計：				<u>43,409.55</u>

據 貴公司告知，該物業僅包括上述合同所述的部分房地產。

iii) 根據下列房地產權證，該物業的土地使用權已授予江西新越。詳情如下：

編號	證書編號	日期	用途	地盤面積
1	贛(2019)南昌市不動產權第0070096號	2019年4月4日	城市住宅用地	43,409.55
總計：				43,409.55

據 貴公司告知，該物業僅包括上述證書所述的部分房地產。

iv) 根據下列建設用地規劃許可證，江西新越已獲得該物業的建設用地規劃許可。詳情如下：

編號	證書編號	日期	用途	地盤面積
1	地字第360100201900016號	2019年3月4日	二類居住用地、商業用地、商務用地及道路用地	65.00 (畝)
總計：				65.00 (畝)

據 貴公司告知，該物業僅包括上述證書所述的部分房地產。

v) 根據下列建設工程規劃許可證，江西新越已獲得該物業的建設工程規劃許可。詳情如下：

編號	證書編號	項目名稱	日期	建築面積
1	建字第360100201900461號	新力·弘陽府住宅樓1#	2019年4月15日	4,556.93
2	建字第360100201900462號	新力·弘陽府住宅樓2#	2019年4月15日	4,399.64
3	建字第360100201900463號	新力·弘陽府住宅、商業樓3#	2019年4月15日	12,016.14
4	建字第360100201900464號	新力·弘陽府住宅、商業樓5#	2019年4月15日	13,970.88
5	建字第360100201900465號	新力·弘陽府住宅樓7#	2019年4月15日	13,755.82
6	建字第360100201900466號	新力·弘陽府住宅樓9#	2019年4月15日	13,755.82
7	建字第360100201900467號	新力·弘陽府住宅樓10#	2019年4月15日	4,556.93

編號	證書編號	項目名稱	日期	建築面積
8	建字第360100201900468號	新力·弘陽府配套用房 11#	2019年4月15日	1,915.64
9	建字第360100201900469號	新力·弘陽府地下車庫	2019年4月15日	24,238.14
10	建字第360100201900725號	新力·弘陽府商業樓5A#	2019年6月6日	1,116.08
11	建字第360100201900726號	新力·弘陽府住宅、商業 樓6#	2019年6月6日	13,989.48
12	建字第360100201900727號	新力·弘陽府住宅樓8#	2019年6月6日	13,755.82
總計：				<u>122,027.32</u>

據 貴公司告知，該物業僅包括上述證書所述的部分房地產。

vi) 根據下列建築工程施工許可證，江西新越已獲准開展該物業的建築工程施工。詳情如下：

編號	證書編號	項目名稱	日期	建築面積
1	360111201904240101號	新力·弘陽府	2019年4月24日	93,581.29
2	360111201906170101號	新力·弘陽府商業樓 5A#、住宅、商業樓 6#、住宅樓8#	2019年6月17日	28,861.38
總計：				<u>122,442.67</u>

據 貴公司告知，該物業僅包括上述證書所述的部分房地產。

vii) 根據下列商品房預售許可證，江西新越已獲得該物業的商品房預售許可。詳情如下：

編號	證書編號	項目名稱	日期	建築面積
1	(2019)洪行審房預售證第0321號	Oak Manor住宅樓1#	2019年6月28日	4,065.60
2	(2019)洪行審房預售證第0322號	Oak Manor住宅、商業樓3#	2019年6月28日	11,440.16
3	(2019)洪行審房預售證第0358號	Oak Manor住宅、商業樓5#	2019年7月4日	13,428.46
4	(2019)洪行審房預售證第0359號	Oak Manor住宅樓9#	2019年7月4日	13,380.22
5	(2019)洪行審房預售證第0504號	Oak Manor住宅樓7#	2019年9月11日	13,380.22
6	(2019)洪行審房預售證第0591號	Oak Manor住宅樓2#	2019年10月25日	4,202.56
7	(2020)洪行審房預售證第0113號	Oak Manor住宅樓8#	2020年4月23日	13,380.22
8	(2020)洪行審房預售證第0114號	Oak Manor住宅、商業樓6#	2020年4月23日	13,301.66
9	(2020)洪行審房預售證第0208號	Oak Manor住宅樓10#	2020年5月22日	4,026.56
10	(2020)洪行審房預售證第0601號	Oak Manor配套用房11#	2020年11月27日	29.82
11	(2020)洪行審房預售證第0544號	Oak Manor商業樓5A#	2021年12月13日	1,113.57
總計：				<u>91,749.05</u>

據 貴公司告知，該物業僅包括上述證書所述的部分房地產。

viii) 根據下列建築工程竣工驗收報告，該物業的建築工程已授予江西新越。詳情如下：

編號	證書編號	項目名稱	日期	建築面積
1	21477 號	新力·弘陽府住宅樓1#	2021年8月17日	4,542.16
2	21478 號	新力·弘陽府住宅樓2#	2021年8月17日	4,202.56
3	21479 號	新力·弘陽府住宅、商業樓3#	2021年8月17日	12,012.07
4	21480 號	新力·弘陽府住宅、商業樓5#	2021年8月17日	13,966.77
5	21481 號	新力·弘陽府住宅樓9#	2021年8月17日	13,368.44
6	21482 號	新力·弘陽府配套用房11#	2021年8月17日	1,915.64
7	21640 號	新力·弘陽府住宅樓7#	2021年12月3日	13,757.32
8	2022056 號	新力·弘陽府商業樓5A#	2022年4月13日	1,113.57
9	2022058 號	新力·弘陽府住宅樓8#	2022年4月13日	13,757.32
10	2022059 號	新力·弘陽府住宅樓10#	2022年4月13日	4,542.16
11	2022063 號	新力·弘陽府地下車庫	2022年4月13日	24,194.61
總計：				107,372.62

據 貴公司告知，該物業僅包括上述證書所述的部分房地產。

ix) 根據日期為2019年2月13日的營業執照(編號：91360111MA38CNHJ10)，江西新越已經註冊。

x) 該物業的概況及市場資料概述如下：

位置	該物業位於中國江西省南昌市青山湖區東至規劃路、南至西安路、西至上海路、北至江西投資發展公司
交通	南昌昌北國際機場距離該物業約21.1公里。此外，該地區出租車及公共汽車亦方便可得。
周邊地區性質	該標的地區主要為住宅區。

xi) 所選租賃交易包括停車位-B(每個停車位每月介乎人民幣270元至人民幣330元)及停車位-C(每個停車位每月介乎人民幣270元至人民幣330元)。根據吾等的市場研究，鄰近地區可資比較停車位的收益率介乎4.5%至5.5%。由於停車位於評估日期為閒置狀態，對於停車位-B，吾等已將餘下期間將產生的估計未來租金收入資本化，餘下期間約為43.99年，於2069年2月13日終止。於吾等的評估中，吾等已採用每個停車位平均市場租金為人民幣296元及資本化率為4.75%。就迷你停車場而言，上述價格需要額外調整停車位大小，即0.85。就串聯式停車場而言，上述價格需要額外調整停車位大小，即1.35。就無障礙停車場而言，上述價格需要額外調整停車位大小，即1.05。

xii) 吾等獲提供有關該物業的業權狀況及授予的主要批准及牌照的文據副本如下：

文件／批准	是否提供
國有土地使用權出讓合同	已提供
房地產權證	已提供
建設用地規劃許可證	已提供
建設工程規劃許可證	已提供
建築工程施工許可證	已提供
商品房預售許可證	已提供
建築工程竣工驗收報告	已提供
營業執照	已提供

xiii) 吾等已獲提供由客戶的中國法律顧問就該物業編製的法律意見，其中載有(其中包括)下列資料：

1. 根據江西新越的確認，該物業的對外推廣名稱為南昌弘陽府；
2. 江西新越已取得南昌弘陽府項目相關土地的房地產權證；
3. 江西新越已根據南昌弘陽府的實際開發進度取得必要的施工許可證；
4. 根據江西新越的確認，基於南昌弘陽府項目的當前進度，其尚未涉及有關環境影響評估審批、人防工程、消防安全審批及施工的事宜，亦未取得相應的批文及施工證書文件。
5. 於按照經批准的施工文件完成施工並依法取得全面驗收合格證書後，江西新越將按照相關法律及法規辦理相關產權文件。經主管機關驗收合格後，取得相應的房產證並無任何重大法律障礙。

6. 根據江西新越向吾等披露的資料及本法律意見書披露的所有資料，就停車位而言：(1)停車位-B：在司法實踐中，非人防地下停車位的所有權通常被認定屬於開發商。(2)停車位-C：作為項目開發商及投資方，江西新越可取得人防停車位的用益權。然而，於處置有關停車位的用益權時，需確保相關手續辦理妥當。

估值報告

於2025年
2月28日現況下
的市值

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於2025年 2月28日現況下 的市值
6.	中國四川省成都市 都江堰市奎光塔街 道濱河社區都江府 部分地下停車位	都江府為大型住宅開發項目，總 地盤面積為65,456.68平方米(「開 發項目」)。	於吾等視察日期，該 物業已空置。	人民幣 9,140,000元 (人民幣玖佰壹 拾肆萬元)附註i

據告知，該標的物業包括開發項
目357個停車位-A(包括22個迷
你停車位及3個串聯式停車位)及
217個停車位-C(包括49個迷你停
車位及7個無障礙停車位)(「該物
業」)。該停車位的建築面積詳情
如下：

部分	建築面積 (平方米)
停車位-A	11,174.37
停車位-C	<u>6,607.17</u>
總計	<u>17,781.54</u>

根據所提供的房地產權證，停車
位-A獲授的土地使用權於2088年
9月28日屆滿，作住宅用地、商業
用地用途。

附註：

- i) 該價值指停車位-A的市值。由於停車位-C缺乏有效的物業所有權文件，吾等並無賦予該物業任何商業價值。然而，吾等已將停車位-C的投資價值納入估值報告，以供公司內部參考。截至估值日期，停車位-C的投資價值為人民幣4,720,000元。

- ii) 根據下列日期為2018年6月20日及2018年7月24日的國有土地使用權出讓合同及其補充協議，該物業的土地使用權已授予成都市弘陽蜀興房地產開發有限公司（「成都弘陽」）。詳情如下：

編號	證書編號	日期	用途	地盤面積
1	510181-2018-B-017	2018年6月20日	城鎮混合住宅用地	39,064.00
2	510181-2018-B-018	2018年6月20日	城鎮混合住宅用地	26,392.68
總計：				65,456.68

據 貴公司告知，該物業僅包括上述合同所述的部分房地產。

- iii) 根據下列房地產權證，該物業的土地使用權已授予成都弘陽。詳情如下：

編號	證書編號	日期	用途	地盤面積
1	川(2028)都江堰市不動產權第0034080號	2018年9月28日	住宅用地、商業用地	39,064.00
2	川(2028)都江堰市不動產權第0034081號	2018年9月28日	商業用地、住宅用地	26,392.68
總計：				65,456.68

據 貴公司告知，該物業僅包括上述證書所述的部分房地產。

- iv) 根據下列建設用地規劃許可證，成都弘陽已獲得該物業的建設用地規劃許可。詳情如下：

編號	證書編號	日期	用途	地盤面積
1	地字第51081201821021號	2018年8月10日	二類居住用地(兼容商業用途，其中商業建築面積不得超過地塊容積率所計算的總建築面積的30%)	26,392.68
2	地字第51081201821022號	2018年8月10日	二類居住用地(兼容商業用途，其中商業建築面積不得超過地塊容積率所計算的總建築面積的30%)	39,064.00
總計：				65,456.68

據 貴公司告知，該物業僅包括上述證書所述的部分房地產。

v) 根據下列建設工程規劃許可證，成都弘陽已獲得該物業的建設工程規劃許可。詳情如下：

編號	證書編號	項目名稱	日期	建築面積
1	建字第51081201831040號	Time Garden一期	2018年10月10日	72,464.12
2	建字第51081201831041號	Time Garden二期1#-10#樓、保安室、垃圾設施及地下室	2018年10月10日	109,125.89
總計：				181,590.01

據 貴公司告知，該物業僅包括上述證書所述的部分房地產。

vi) 根據下列建築工程施工許可證，成都弘陽已獲准開展該物業的建築工程施工。詳情如下：

編號	證書編號	項目名稱	日期	建築面積
1	51081201810230101號	Time Garden一期	2018年10月23日	72,464.12
2	51081201810230201號	Time Garden二期1#-10#樓、保安室、垃圾設施及地下室	2018年10月23日	109,125.89
總計：				181,590.01

據 貴公司告知，該物業僅包括上述證書所述的部分房地產。

vii) 根據下列商品房預售許可證，成都弘陽已獲得該物業的商品房預售許可。詳情如下：

編號	證書編號	項目名稱	日期	建築面積
1	蓉預售字第51018120192525號	Time Garden二期1號樓	2019年5月14日	6,269.96
2	蓉預售字第51018120192428號	Time Garden二期2、3號樓	2019年6月13日	12,033.81
3	蓉預售字第51018120195592號	Time Garden二期4、5、6號樓	2019年9月29日	16,912.71
4	蓉預售字第51018120194141號	Time Garden二期7號樓	2019年8月8日	13,776.62
5	成房預售都江堰字第1556號	Time Garden二期8、9號樓	2018年12月6日	26,958.44
6	蓉預售字第51018120208589號	Time Garden二期11號樓	2020年1月13日	17,740.12

編號	證書編號	項目名稱	日期	建築面積
7	成房預售都江堰字第1555號	Time Garden一期1、5、6、7號樓	2018年12月6日	27,346.48
8	蓉預售字第51018120195481號	Time Garden一期2號樓	2019年9月20日	5,500.08
9	蓉預售字第51018120192231號	Time Garden一期3號樓	2019年7月5日	15,483.44
10	蓉預售字第5101812019424號	Time Garden一期4號樓	2019年5月10日	4,184.36
11	蓉預售字第51018120208587號	Time Garden一期8號樓	2020年1月13日	11,687.90
總計：				<u>157,893.92</u>

據 貴公司告知，該物業僅包括上述證書所述的部分房地產。

viii) 根據下列建築工程竣工驗收報告，該物業的建築工程已授予成都弘陽。詳情如下：

編號	證書編號	項目名稱	日期	建築面積
1	驗2020-006	Time Garden一期	2020年11月23日	72,242.09
2	驗2020-012	Time Garden二期	2020年12月29日	108,657.76
總計：				<u>180,899.85</u>

據 貴公司告知，該物業僅包括上述證書所述的部分房地產。

ix) 根據日期為2018年6月19日的營業執照(編號：91510181MA6CH2H720)，成都弘陽已經註冊。

x) 該物業的概況及市場資料概述如下：

位置	該物業位於中國四川省成都市都江堰市奎光塔街道濱河社區
交通	都江堰站距離該物業約0.1公里。此外，該地區出租車及公共汽車亦方便可得。
周邊地區性質	該標的地區主要為住宅區。

xi) 於評估停車位-A的市值及停車位-C的投資價值時，吾等已參考鄰近地區類似停車位的售價。可資比較物業處於同一發展程度，狀況、面積及年期等相若。

所選交易包括停車位-A(每個停車位介乎人民幣36,000元至人民幣43,000元)；於吾等估值過程中，吾等已考慮便利設施、批量折扣等相關調整因素，以釐定該物業的單價。

	可資比較物業1	可資比較物業2	可資比較物業3
物業名稱	都江府	天邑宏御花園御苑	華邑陽光里
區／縣	都江堰市	郫都區	郫都區
詳細地址	四川省成都市都江堰市奎光塔街道濱河社區	四川省成都市郫都區學府南路9號	四川省成都市校園路東段188號
總建築面積(平方米)	31.45	33.21	32.87
類型混合	停車位	停車位	停車位
交付條件	已裝修	已裝修	已裝修
成交價(人民幣元)	42,202	36,697	36,697

對可資比較物業進行的主要調整如下：

	可資比較物業1	可資比較物業2	可資比較物業3
便利設施因素	無調整	下行	下行
批量折扣	下行	下行	下行
總調整	-30.00%	-33.75%	-33.75%
經調整單價 (人民幣元／個)	29,541	24,312	24,312
調整加權	33.33%	33.33%	33.33%
加權單價(人民幣元／個)		26.100	

就迷你停車場而言，上述價格需要額外調整停車位大小，即0.65。就串聯式停車場而言，上述價格需要額外調整停車位大小，即1.3。

所選租賃交易包括停車位-C(每個停車位每月介乎人民幣140元至人民幣180元)。根據吾等的市場研究，鄰近地區可資比較停車位的收益率介乎4.0%至5.0%。由於停車位於評估日期為閒置狀態，吾等已將餘下期間產生的估計租金資本化。於吾等的評估中，吾等已採用每個停車位平均市場租金為人民幣151元及資本化率為4.5%。就迷你停車場而言，上述價格需要額外調整停車位大小，即0.65。就串聯式停車場而言，上述價格需要額外調整停車位大小，即1.3。

xii) 吾等獲提供有關該物業的業權狀況及授予的主要批准及牌照的文據副本如下：

文件／批准	是否提供
國有土地使用權出讓合同	已提供
房地產權證	已提供
建設用地規劃許可證	已提供
建設工程規劃許可證	已提供
建築工程施工許可證	已提供
商品房預售許可證	已提供
建築工程竣工驗收報告	已提供
營業執照	已提供

xiii) 吾等已獲提供由客戶的中國法律顧問就該物業編製的法律意見，其中載有(其中包括)下列資料：

1. 根據成都弘陽的確認，該物業的對外推廣名稱為都江府；
2. 成都弘陽已取得都江府項目相關土地的房地產權證；
3. 成都弘陽已根據都江府的實際開發進度取得必要的施工許可證；
4. 根據成都弘陽的確認，基於都江府項目的當前進度，其尚未涉及有關環境影響評估審批、人防工程、消防安全審批及施工的事宜，亦未取得相應的批文及施工證書文件。
5. 於按照經批准的施工文件完成施工並依法取得全面驗收合格證書後，成都弘陽將按照相關法律及法規辦理相關產權文件。經主管機關驗收合格後，取得相應的房產證並無任何重大法律障礙。
6. 根據成都弘陽向吾等披露的資料及本法律意見書披露的所有資料，就停車位而言：(1)停車位-A：作為該項目的不動產的一部分，該等停車位的所有權明確。若干停車位受到司法查封。弘陽蜀興有權處置未被扣押的停車位。然而，於處置該等停車位時應遵循「住宅小區停車位應首先滿足業主需要」的法律規定。(2)停車位-C：作為項目開發商及投資方，弘陽蜀興可取得人防停車位的用益權。然而，於處置有關停車位的用益權時，需確保相關手續辦理妥當。

估值報告

於2025年
2月28日現況下
的市值

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於2025年 2月28日現況下 的市值
7	中國湖北省襄陽市襄州區鑽石大道與交通路的交匯處襄州公園1873部分地下停車位	襄州公園1873為大型住宅開發項目，總地盤面積為93,845.99平方米(「開發項目」)。 據告知，該物業包括開發項目529個停車位-B(「該物業」)。停車位的建築面積詳情如下：	於吾等視察日期，該物業已空置。	無商業價值
		部分	建築面積 (平方米)	
		停車位-B	<u>7,141.50</u>	
		總計	<u>7,141.50</u>	
		根據所提供的房地產權證，獲授的土地使用權於2089年6月20日屆滿，作城市住宅用地用途。		

附註：

- i) 該價值指停車位-A的市值。由於停車位-B缺乏有效的物業所有權文件，吾等並無賦予該物業任何商業價值。然而，吾等已將停車位-B的投資價值納入估值報告，以供公司內部參考。截至估值日期，停車位-B的投資價值為人民幣20,030,000元。
- ii) 根據下列日期為2019年6月6日的國有土地使用權出讓合同及其補充協議，該物業的土地使用權已授予襄陽新城悅隆房地產開發有限公司(「襄陽悅隆」)。詳情如下：

編號	證書編號	日期	用途	地盤面積
1	E XY(XZ)-2019-038	2019年6月6日	城市住宅用地	46,292.92
2	E XY(XZ)-2019-039	2019年6月6日	城市住宅用地	<u>47,553.07</u>
			總計：	<u>93,845.99</u>

據 貴公司告知，該物業僅包括上述合同所述的部分房地產。

iii) 根據下列房地產權證，該物業的土地使用權已授予襄陽悅隆。詳情如下：

編號	證書編號	日期	用途	地盤面積
1	鄂(2019)襄州區不動產權第0009906號	2019年8月14日	城市住宅用地	47,553.07
2	鄂(2019)襄州區不動產權第0009910號	2019年8月14日	城市住宅用地	46,292.92
總計：				93,845.99

據 貴公司告知，該物業僅包括上述證書所述的部分房地產。

iv) 根據下列建設用地規劃許可證，襄陽悅隆已獲得該物業的建設用地規劃許可。詳情如下：

編號	證書編號	日期	用途	地盤面積
1	地字第JSYD2019060038號	2019年7月8日	二類居住用地(R2)	46,292.92
2	地字第JSYD2019060037號	2019年7月8日	二類居住用地(R2)	47,553.07
總計：				93,845.99

據 貴公司告知，該物業僅包括上述證書所述的部分房地產。

v) 根據下列建設工程規劃許可證，襄陽悅隆已獲得該物業的建設工程規劃許可。詳情如下：

編號	證書編號	項目名稱	日期	建築面積
1	建字第JSGCX2019110097號	公園1873(31號地塊)	2019年11月13日	159,239.00
2	建字第襄陽[2020]1002號	公園1873(32號地塊)	2020年12月1日	172,032.00
總計：				331,271.00

據 貴公司告知，該物業僅包括上述證書所述的部分房地產。

vi) 根據下列建築工程施工許可證，襄陽悅隆已獲准開展該物業的建築工程施工。詳情如下：

編號	證書編號	項目名稱	日期	建築面積
1	4206071911210001-SX-001	公園1873 (31號地塊)	2019年11月2日	159,239.00
2	420607202012040000	公園1873 (2號地塊)	2020年12月4日	172,031.33
			總計：	331,270.33

據 貴公司告知，該物業僅包括上述證書所述的部分房地產。

vii) 根據下列商品房預售許可證，襄陽悅隆已獲得該物業的商品房預售許可。詳情如下：

編號	證書編號	項目名稱	日期	建築面積
1	鄂襄房預售字(2021)8	公園1873 3號樓	2021年3月26日	42,782.00
2	鄂襄房預售字(2021)12	公園1873 2號樓	2021年6月1日	23,347.00
3	鄂襄房預售字(2019)028	公園1873 4號樓	2019年12月31日	44,495.00
4	鄂襄房預售字(2022)3	公園1873 (32號地塊) 3號樓	2022年1月21日	32,699.00
			總計：	143,323.00

據 貴公司告知，該物業僅包括上述證書所述的部分房地產。

viii) 根據下列建築工程竣工驗收報告，該物業的建築工程已授予襄陽悅隆。詳情如下：

編號	證書編號	項目名稱	日期	建築面積
1	340135201910080102-DW002(JG)	公園 1873 (31 號地塊) 項目 B-1#	2022 年 7 月 12 日	14,924.20
2	340135201910080102-DW003(JG)	公園 1873 (31 號地塊) 項目 B-2#	2022 年 7 月 12 日	14,020.65
3	340135201910080102-DW004(JG)	公園 1873 (31 號地塊) 項目 B-3#	2022 年 7 月 12 日	13,871.09
4	340135201910080102-DW005(JG)	公園 1873 (31 號地塊) 項目 B-4#	2022 年 7 月 12 日	13,861.60
5	340135201910080102-DW006(JG)	公園 1873 (31 號地塊) 項目 B-5#	2022 年 7 月 12 日	11,327.98
6	340135201910080102-DW007(JG)	公園 1873 (31 號地塊) 項目 B-6#	2022 年 7 月 12 日	9,416.62
7	340135201910080102-DW008(JG)	公園 1873 (31 號地塊) 項目 B-7#	2022 年 7 月 12 日	12,528.56
8	340135201910080102-DW009(JG)	公園 1873 (31 號地塊) 項目 B-8#	2022 年 7 月 12 日	10,429.67
9	340135201910080102-DW010(JG)	公園 1873 (31 號地塊) 項目 B-9#	2022 年 7 月 12 日	10,427.53
10	340135201910080102-DW011(JG)	公園 1873 (31 號地塊) 項目 B-10#	2022 年 7 月 12 日	4,566.61
11	340135201910080102-DW012(JG)	公園 1873 (31 號地塊) 項目地下室	2022 年 7 月 12 日	41,957.12
總計：				<u>157,331.63</u>

據 貴公司告知，該物業僅包括上述證書所述的部分房地產。

ix) 根據日期為 2019 年 6 月 3 日的營業執照(編號：91420607MA499D592D)，襄陽悅隆已經註冊。

x) 該物業的概況及市場資料概述如下：

位置	該物業位於中國湖北省襄陽市襄州區交通路以東、鑽石大道以南
交通	襄陽劉集機場距離該物業約 10 公里。此外，該地區出租車及公共汽車亦方便可得。
周邊地區性質	該標的地區主要為住宅區。

- xi) 於評估停車位-B的投資價值時，吾等已參考鄰近地區類似停車位的租賃價格。可資比較物業位於同一地區，狀況、面積及年期等相若。

所選租賃交易包括停車位-B(每個停車位每月介乎人民幣180元至人民幣200元)。根據吾等的市場研究，鄰近地區可資比較停車位的收益率介乎4.5%至5.5%。由於停車位-B於評估日期為閒置狀態，吾等已將估計未來租金收入於餘下期間資本化，餘下期間約為44.34年，於2069年6月20日終止。於吾等的評估中，吾等已採用每個停車位平均市場租金為人民幣178元及資本化率為5.0%。

- xii) 吾等獲提供有關該物業的業權狀況及授予的主要批准及牌照的文據副本如下：

文件／批准	是否提供
國有土地使用權出讓合同	已提供
房地產權證	已提供
建設用地規劃許可證	已提供
建設工程規劃許可證	已提供
建築工程施工許可證	已提供
商品房預售許可證	已提供
建築工程竣工驗收報告	已提供
營業執照	已提供

- xiii) 吾等已獲提供由客戶的中國法律顧問就該物業編製的法律意見，其中載有(其中包括)下列資料：

1. 根據襄陽悅隆的確認，該物業的對外推廣名稱為襄州公園1873；
2. 襄陽悅隆已取得襄州公園1873項目相關土地的房地產權證；
3. 襄陽悅隆已根據襄州公園1873的實際開發進度取得必要的施工許可證；
4. 襄陽悅隆有權在「預售許可證」規定的預售範圍內預售襄州公園1873在建樓宇。
5. 根據襄陽悅隆的確認，基於襄州公園1873項目的當前進度，其尚未涉及有關環境影響評估審批、人防工程、消防安全審批及施工的事宜，亦未取得相應的批文及施工證書文件。
6. 於按照經批准的施工文件完成施工並依法取得全面驗收合格證書後，襄陽悅隆將按照相關法律及法規辦理相關產權文件。經主管機關驗收合格後，取得相應的房產證並無任何重大法律障礙。
7. 根據襄陽悅隆向吾等披露的所有資料及吾等於本法律意見書披露的資料，就尚未辦理產權登記的地下停車位而言：根據襄陽悅隆的聲明及確認，目標停車位已完工並已取得相關銷售許可證。根據當地政策，目前無法辦理房地產權登記，亦不存在任何查封或抵押情況。在襄陽悅隆確認真實性的前提下，襄陽悅隆有權處置目標停車位。然而，在處置過程中，建議對停車位的性質、用途及權利限制作出提示及聲明。同時，應注意「住宅小區停車位應首先滿足業主需要」的法律規定。

估值報告

於2025年
2月28日現況下
的市值

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於2025年 2月28日現況下 的市值
8	中國河南省開封市龍亭區六大街以西、安順路以北中意湖燕瀾府部分地下停車位及地下倉庫	中意湖燕瀾府為大型住宅開發項目，總地盤面積為63,532.75平方米(「開發項目」)。 據告知，該標的物業包括開發項目20個停車位-B及1個停車位-C及地下倉庫(「該物業」)。停車位的建築面積詳情如下：	於吾等視察日期，該物業已空置。	無商業價值
		部分	建築面積 (平方米)	
		停車位-B	270.00	
		停車位-C	13.50	
		地下倉庫	2,946.12	
		總計	3,229.62	
		根據所提供的房地產權證，該物業的土地使用權分兩期授出，分別於2057年5月18日及2087年5月18日屆滿，作商業及住宅用途。		

附註：

- i) 該價值表示停車位-A的市值。由於停車位-B及C以及地下倉庫缺乏有效的物業所有權文件，吾等並無賦予該物業任何商業價值。然而，吾等已將停車位-B及C以及地下倉庫的投資價值納入估值報告，以供公司內部參考。截至估值日期，停車位-B的投資價值為人民幣590,000元，停車位-C的投資價值為人民幣20,000元，地下倉庫的投資價值為人民幣7,650,000元。
- ii) 根據下列日期為2017年3月29日及2017年4月11日的國有土地使用權出讓合同及其補充協議，該物業的土地使用權已授予開封市寶隆房地產開發有限公司(「開封寶隆」)。詳情如下：

編號	證書編號	日期	用途	地盤面積
1	豫(汴)出讓(2017)第0721號	2017年3月29日	住宅用地及商業用地	63,530.75
			總計：	63,530.75

據 貴公司告知，該物業僅包括上述合同所述的部分房地產。

iii) 根據下列房地產權證，該物業的土地使用權已授予開封寶隆。詳情如下：

編號	證書編號	日期	用途	地盤面積
1	豫(2017)開封市不動產權第2000004號	2017年6月1日	住宅用地及商業用地	63,532.75
總計：				63,532.75

據 貴公司告知，該物業僅包括上述證書所述的部分房地產。

iv) 根據下列建設用地規劃許可證，開封寶隆已獲得該物業的建設用地規劃許可。詳情如下：

編號	證書編號	日期	用途	地盤面積
1	汴地字第2017016號	2017年4月25日	住宅用地及商業用地	63,532.75
總計：				63,532.75

據 貴公司告知，該物業僅包括上述證書所述的部分房地產。

v) 根據下列建設工程規劃許可證，開封寶隆已獲得該物業的建設工程規劃許可。詳情如下：

編號	證書編號	項目名稱	日期	建築面積
1	(2017)第477號	1號商業、住宅樓	2017年8月8日	34,222.140
2	(2017)第478號	2號住宅樓	2017年8月8日	26,983.420
3	(2017)第479號	3號住宅樓	2017年8月8日	25,598.370
4	(2017)第480號	5號住宅樓	2017年8月8日	27,275.490
5	(2017)第481號	6號住宅樓	2017年8月8日	25,483.070
6	(2017)第482號	7號商業、住宅樓	2017年8月8日	15,683.570
7	(2017)第483號	8號商業、住宅樓	2017年8月8日	29,110.080
8	(2017)第484號	9號商業、住宅樓	2017年8月8日	18,263.117
9	(2017)第485號	配電室	2017年8月8日	297.000
10	(2017)第486號	1號保安室	2017年8月8日	40.000
11	(2017)第487號	2號保安室	2017年8月8日	40.000
12	(2017)第488號	地下停車位	2017年8月8日	40,082.451
總計：				<u>243,033.708</u>

據 貴公司告知，該物業僅包括上述證書所述的部分房地產。

vi) 根據下列建築工程施工許可證，開封寶隆已獲准開展該物業的建築工程施工。詳情如下：

編號	證書編號	項目名稱	日期	建築面積
1	410204201712190000號	盛世寶隆1#-3#、5#-9#、 門衛1、2、配電室及 地下室	2017年12月19日	243,033.00
總計：				<u>243,033.00</u>

據 貴公司告知，該物業僅包括上述證書所述的部分房地產。

vii) 根據下列商品房預售許可證，開封寶隆已獲得該物業的商品房預售許可。詳情如下：

編號	證書編號	項目名稱	日期	建築面積
1	汴住建預(銷)售證字(2018)第110號	1號商業、住宅樓	2018年10月31日	28,153.75
2	汴住建預(銷)售證字(2018)第111號	2號住宅樓	2018年9月28日	23,814.34
3	汴住建預(銷)售證字(2018)第090號	3號住宅樓	2018年8月29日	22,056.80
4	汴住建預(銷)售證字(2018)第161號	5號住宅樓	2018年12月12日	23,873.75
5	汴住建預(銷)售證字(2019)第11號	6號住宅樓	2019年3月7日	22,120.04
6	汴住建預(銷)售證字(2019)第39號	7號商業、住宅樓	2019年4月19日	14,213.30
7	汴住建預(銷)售證字(2019)第40號	8號商業、住宅樓	2019年4月19日	25,333.47
8	汴住建預(銷)售證字(2019)第41號	9號商業、住宅樓	2019年4月19日	14,754.07
總計：				174,319.52

據 貴公司告知，該物業僅包括上述證書所述的部分房地產。

viii) 根據下列建築工程竣工驗收報告，該物業的建築工程已授予開封寶隆。詳情如下：

編號	證書編號	項目名稱	日期	建築面積
1	豫開封J202101-0031	1號商業、住宅樓	2021年3月22日	34,319.37
2	豫開封202101-0032	2號住宅樓	2021年3月22日	26,983.42
3	豫開封202101-0033	3號住宅樓	2021年3月22日	25,598.37
4	豫開封202101-0034	5號住宅樓	2021年3月22日	27,275.49
5	豫開封202101-0035	6號住宅樓	2021年3月22日	25,483.07
6	豫開封202101-0036	7號住宅樓	2021年3月22日	15,638.57
7	豫開封202101-0037	8號住宅、商業樓	2021年3月22日	29,110.08
8	豫開封202101-0038	9號住宅、商業樓	2021年3月22日	18,263.12
9	豫開封202101-0039	地下停車位	2021年3月22日	25,367.23
總計：				228,038.72

據 貴公司告知，該物業僅包括上述證書所述的部分房地產。

ix) 根據日期為2022年11月9日的營業執照(編號：91410200MA40PDC29T)，開封寶隆已經註冊。

該物業的概況及市場資料概述如下：

位置 該物業位於中國河南省開封市安順路與六大街交匯處西北角盛世寶隆店B103號

交通 鄭州新鄭國際機場距離該物業約68公里。此外，該地區出租車及公共汽車亦方便可得。

周邊地區性質 該標的地區主要為住宅區。

x) 於評估停車位-B、停車位-C及地下倉庫的投資價值時，吾等已參考鄰近地區類似停車位及地下倉庫的租賃價格。可資比較物業位於同一地區，狀況、面積及年期等相若。

所選租賃交易包括停車位-B及停車位-C(每個停車位每月介乎人民幣150元至人民幣200元)。所選租賃交易包括地下倉庫(每平方米每月介乎人民幣13元至人民幣15元)。根據吾等的市場研究，鄰近地區可資比較停車位及地下倉庫的收益率介乎5.2%至5.7%。由於停車位-B、停車位-C及地下倉庫於評估日期為閒置狀態，對於停車位-B及地下倉庫，吾等已將餘下期間將產生的估計未來租金收入資本化，餘下期間約為42.24年，於2067年5月18日終止。於吾等的評估中，吾等已採用每個停車位平均市場租金為人民幣147元及資本化率為5.25%，平均市場租金為人民幣13元。

xii) 吾等獲提供有關該物業的業權狀況及授予的主要批准及牌照的文據副本如下：

文件／批准	是否提供
國有土地使用權出讓合同	已提供
房地產權證	已提供
建設用地規劃許可證	已提供
建設工程規劃許可證	已提供
建築工程施工許可證	已提供
商品房預售許可證	已提供
建築工程竣工驗收報告	已提供
營業執照	已提供

xiii) 吾等已獲提供由客戶的中國法律顧問就該物業編製的法律意見，其中載有(其中包括)下列資料：

1. 根據開封寶隆的確認，開發項目的對外推廣名稱為中意湖燕瀾府；
2. 開封寶隆已取得中意湖燕瀾府項目相關土地的房地產權證；
3. 開封寶隆已根據中意湖燕瀾府的實際開發進度取得必要的施工許可證；
4. 於按照經批准的施工文件完成施工並依法取得全面驗收合格證書後，開封寶隆將按照相關法律及法規辦理相關產權文件。經主管機關驗收合格後，取得相應的房產證並無任何重大法律障礙。
5. 停車位-B：在司法實踐中，普遍認為其屬於開發商；
6. 停車位-C：作為項目開發商及投資方，開封寶隆可根據用益權性質取得人防停車位的使用權。然而，於處置有關停車位的使用權時，應注意辦理相應手續。
7. 地下倉庫：根據開封寶隆關於儲藏室的聲明，該做法被認為是開發商的投資方。

估值報告

於2025年
2月28日現況下
的市值

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於2025年 2月28日現況下 的市值
9.	中國江蘇省蘇州市 常熟市常福街道深 圳路南側、新華路 東側新華路和風名 築部分地下停車位	新華路和風名築為在一幅土地上 開發的大型住宅項目，總地盤面 積為45,742.00平方米(「開發項目」)。 據告知，該標的物業包括開發項 目23個停車位-B(「該物業」)。該 物業停車位-B的建築面積詳情如 下：	於吾等視察日期，該 物業已空置。	無商業價值
		部分	建築面積 (平方米)	
		停車位-B	121.00	
		總計	121.00	
		根據所提供的房地產權證，停車 位-A物業獲授的土地使用權於 2089年8月7日屆滿，作城市住宅 用地用途。		

附註：

- i) 該價值指停車位-A的市值。由於停車位-B缺乏有效的物業所有權文件，吾等並無賦予該物業任何商業價值。然而，吾等已將停車位-B的投資價值納入估值報告，以供公司內部參考。截至估值日期，停車位-B的投資價值為人民幣840,000元。
- ii) 根據下列日期為2019年5月5日的國有土地使用權出讓合同及其補充協議，該物業的土地使用權已授予常熟弘潤房地產開發有限公司(「常熟弘潤」)。詳情如下：

編號	證書編號	日期	用途	地盤面積
1	3205812019CR0031	2019年5月5日	城市住宅用地	45,742.00
			總計：	45,742.00

據 貴公司告知，該物業僅包括上述合同所述的部分房地產。

iii) 根據下列房地產權證，該物業的土地使用權已授予常熟弘潤。詳情如下：

編號	證書編號	日期	用途	地盤面積
1	蘇(2019)常熟市不動產權第8114118號	2019年7月8日	城市住宅用地	45,742.00
總計：				45,742.00

據 貴公司告知，該物業僅包括上述證書所述的部分房地產。

iv) 根據下列建設用地規劃許可證，常熟弘潤已獲得該物業的建設用地規劃許可。詳情如下：

編號	證書編號	日期	用途	地盤面積
1	地字第320581201900058號	2019年5月30日	居住用地(R)	45,742.00
總計：				45,742.00

據 貴公司告知，該物業僅包括上述證書所述的部分房地產。

v) 根據下列建設工程規劃許可證，常熟弘潤已獲得該物業的建設工程規劃許可。詳情如下：

編號	證書編號	項目名稱	日期	建築面積
1	建字第320581201900242號	常熟市2019A-007地塊	2019年7月10日	130,514.36
總計：				130,514.36

據 貴公司告知，該物業僅包括上述證書所述的部分房地產。

vi) 根據下列建築工程施工許可證，常熟弘潤已獲准開展該物業的建築工程施工。詳情如下：

編號	證書編號	項目名稱	日期	建築面積
1	320581201908090501號	常熟市地塊2019A-007新建住宅項目	2019年8月9日	130,514.36
總計：				130,514.36

據 貴公司告知，該物業僅包括上述證書所述的部分房地產。

vii) 根據下列商品房預售許可證，常熟弘潤已獲得該物業的商品房預售許可。詳情如下：

編號	證書編號	項目名稱	日期	建築面積
1	常房預售字(2019)第123號	和風名築	2019年12月16日	28,681.38
2	常房預售字(2020)第003號	和風名築	2020年3月24日	29,694.38
3	常房預售字(2019)第104號	和風名築	2019年10月15日	30,105.16
			總計：	88,480.92

據 貴公司告知，該物業僅包括上述證書所述的部分房地產。

viii) 根據下列建築工程竣工驗收報告，常熟弘潤已獲得該物業的建築工程。詳情如下：

編號	證書編號	項目名稱	日期	建築面積
1	3205811906100103-JX-002	常熟市地塊2019A-007 新建住宅項目-1#- 3#樓、4#物業管理設 施、5#-10#樓、11#配 電室1、12#水泵房、 13#開關站、14#資源 回收設施及垃圾房、 15#配電室2、16#警衛 室1及警衛室2、地下 車庫(含人防設施)、工 程(含1#-3#、5#-10#樓 裝修工程)	2021年11月12日	130,147.06
			總計	130,147.06

據 貴公司告知，該物業僅包括上述證書所述的部分房地產。

ix) 根據日期為2019年5月6日的營業執照(編號：91320581MA1YBJRL54)，常熟弘潤已經註冊。

x) 該物業的概況及市場資料概述如下：

位置	該物業位於中國江蘇省蘇州市常熟市常福街道深圳路南側、新華路東側。
交通	常熟高鐵站距離該物業約3.8公里。此外，該地區出租車及公共汽車亦方便可得。
周邊地區性質	該標的地區主要為住宅區。

xi) 所選租賃交易包括停車位-B(每個停車位每月介乎人民幣130元至人民幣190元)。根據吾等的市場研究，鄰近地區可資比較停車位的收益率介乎4.0%至5.0%。由於停車位於評估日期為閒置狀態，吾等已將餘下期間將產生的估計未來租金收入資本化，餘下期間約為44.47年，於2069年8月7日終止。於吾等的評估中，吾等已採用每個停車位平均市場租金為人民幣160元及資本化率為4.5%。

xii) 吾等獲提供有關該物業的業權狀況及授予的主要批准及牌照的文據副本如下：

文件／批准	是否提供
國有土地使用權出讓合同	已提供
房地產權證	已提供
建設用地規劃許可證	已提供
建設工程規劃許可證	已提供
建築工程施工許可證	已提供
商品房預售許可證	已提供
建築工程竣工驗收報告	已提供
營業執照	已提供

xiii) 吾等已獲提供由客戶的中國法律顧問就該物業編製的法律意見，其中載有(其中包括)下列資料：

1. 根據常熟弘潤的確認，該物業的對外推廣名稱為新華路和風名築；
2. 常熟弘潤已取得新華路和風名築項目相關土地的房地產權證；
3. 常熟弘潤已根據新華路和風名築的實際開發進度取得必要的施工許可證；
4. 根據常熟弘潤的確認，基於新華路和風名築項目的當前進度，其尚未涉及有關環境影響評估審批、人防工程、消防安全審批及施工的事宜，亦未取得相應的批文及施工證書文件。
5. 於按照經批准的施工文件完成施工並依法取得全面驗收合格證書後，常熟弘潤將按照相關法律及法規辦理相關產權文件。經主管機關驗收合格後，取得相應的房產證並無任何重大法律障礙。
6. 根據常熟弘潤向吾等披露的資料及本法律意見書所載的資料，就尚未辦理產權登記的停車位-B而言：根據蘇州市的當地政策及常熟弘潤的聲明及確認，目標停車位-B在規劃中被歸類為不可認證空間(非所有業主共有)，且該等停車位未被納入公共區域，其建築成本亦未被攤分或同意歸屬於業主。該等停車位並無查封或抵押等產權負擔。由於該等停車位的產權無法通過不動產登記中心而確定，且在常熟弘潤的上述確認屬實的前提下，該等停車位-B的原始所有權應屬於常熟弘潤，其有權處置該等目標停車位。然而，於處置該等停車位時應注意「住宅小區停車位應首先滿足業主需要」的法律規定。

估值報告

於2025年
2月28日現況下
的市值

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於2025年 2月28日現況下 的市值
10	中國廣東省佛山市禪城區張槎三路南側、東鄘三路西側佛山張槎昕悅府部分地下停車位	佛山張槎昕悅府為大型住宅開發項目，總地盤面積為17,058.87平方米(「開發項目」)。 據告知，該物業包括開發項目26個停車位-A(包括6個串聯式停車位)(「該物業」)。該停車位的建築面積詳情如下：	於吾等視察日期，該物業已空置。	人民幣 2,000,000元 (人民幣貳佰萬元)
		部分	建築面積 (平方米)	
		停車位-A	963.00	
		總計	<u>963.00</u>	
		根據所提供的房地產權證，停車位-A獲授的土地使用權於2090年11月17日(作為城市住宅用地)/2060年11月17日(作為零售商業用地、批發市場用地、餐飲及酒店用地、商業金融用地)屆滿。		

附註：

- i) 根據下列日期為2020年9月9日及2020年9月21日的國有土地使用權出讓合同及其補充協議，該物業的土地使用權已授予佛山市弘海房地產開發有限公司(「佛山弘海」)。詳情如下：

編號	證書編號	日期	用途	地盤面積
1	400601-2020-100042400601-2020-100042-補01	2020年9月9日	城市住宅用地兼容商業用途(零售、批發市場、餐飲、酒店、商務及金融)	17,058.87
			總計：	<u>17,058.87</u>

據 貴公司告知，該物業僅包括上述合同所述的部分房地產。

ii) 根據下列房地產權證，該物業的土地使用權已授予佛山弘海。詳情如下：

編號	證書編號	日期	用途	地盤面積
1	粵(2020)佛禪不動產 權第0090319號	2020年11月24日	城市住宅用地、零售商業用地、批 發市場用地、餐飲及酒店用地、 商業金融用地	17,058.87
總計：				17,058.87

據 貴公司告知，該物業僅包括上述證書所述的部分房地產。

iii) 根據下列建設用地規劃許可證，佛山弘海已獲得該物業的建設用地規劃許可。詳情如下：

編號	證書編號	日期	用途	地盤面積
1	地字第 440604202000048 號	2020年10月22日	二類居住用地(R2)	17,058.87
總計：				17,058.87

據 貴公司告知，該物業僅包括上述證書所述的部分房地產。

iv) 根據下列建設工程規劃許可證，佛山弘海已獲得該物業的建設工程規劃許可。詳情如下：

編號	證書編號	項目名稱	日期	建築面積
1	建字第440604202000482號	嶺南錦苑	2021年12月30日	58,699.40
總計：				58,699.40

據 貴公司告知，該物業僅包括上述證書所述的部分房地產。

v) 根據下列建築工程施工許可證，佛山弘海已獲准開展該物業的建築工程施工。詳情如下：

編號	證書編號	項目名稱	日期	建築面積
1	440604202101130000號	嶺南錦苑	2021年1月13日	58,699.40
總計：				58,699.40

據 貴公司告知，該物業僅包括上述證書所述的部分房地產。

vi) 根據下列商品房預售許可證，佛山弘海已獲得該物業的商品房預售許可。詳情如下：

編號	證書編號	項目名稱	日期	建築面積
1	禪房預字2021012801號	嶺南錦苑1號樓	2021年8月27日	7,106.28
2	禪房預字2021011401號	嶺南錦苑2號樓	2021年8月6日	7,618.82
3	禪房預字2021008201號	嶺南錦苑3號樓	2021年6月11日	6,868.90
4	禪房預字2021003301號	嶺南錦苑4號樓	2021年5月30日	6,691.20
5	禪房預字2022004801號	嶺南錦苑5號樓	2022年8月9日	7,237.79
6	禪房預字2023002001號	嶺南錦苑6號樓	2023年4月10日	7,136.49
總計：				42,659.48

據 貴公司告知，該物業僅包括上述證書所述的部分房地產。

vii) 根據日期為2020年9月10日的營業執照(編號：91440604MA559C7Y59)，佛山弘海已經註冊。

viii) 該物業的概況及市場資料概述如下：

位置	該物業位於中國廣東省佛山市禪城區張槎三路南側、東鄘三路西側。
交通	佛山沙堤機場距離該物業約5公里。此外，該地區出租車及公共汽車亦方便可得。
周邊地區性質	該標的地區主要為住宅區。

ix) 於評估停車位-A的市值時，吾等已參考鄰近地區類似停車位的售價。可資比較物業處於同一發展程度，狀況、面積及年期等相若。

於吾等估值過程中，吾等已考慮批量折扣等相關調整因素，以釐定該物業的單價。

	可資比較物業1	可資比較物業2	可資比較物業3
物業名稱	佛山張槎昕悅府	佛山張槎昕悅府	佛山張槎昕悅府
區/縣	佛山市	佛山市	佛山市
詳細地址	廣東省佛山市禪城區 張槎三路南側、東 鄘三路西側	廣東省佛山市禪城區 張槎三路南側、東 鄘三路西側	廣東省佛山市禪城區 張槎三路南側、東 鄘三路西側
總建築面積(平方米)	30.23	29.37	29.37
類型混合	停車位	停車位	停車位
交付條件	已裝修	已裝修	已裝修
成交價(人民幣元)	91,743	91,743	91,743

對可資比較物業進行的主要調整如下：

	可資比較物業1	可資比較物業1	可資比較物業3
批量折扣	下行	下行	下行
總調整	-30.00%	-30.00%	-30.00%
經調整單價 (人民幣元/個)	64,220	64,220	64,220
調整加權	33.33%	33.33%	33.33%
加權單價 (人民幣元/個)		64,200	

就串聯式停車場而言，上述價格需要額外調整停車位大小，即1.8。

x) 吾等獲提供有關該物業的業權狀況及授予的主要批准及牌照的文據副本如下：

文件／批准	是否提供
國有土地使用權出讓合同	已提供
房地產權證	已提供
建設用地規劃許可證	已提供
建設工程規劃許可證	已提供
建築工程施工許可證	已提供
商品房預售許可證	已提供
建築工程竣工驗收報告	已提供
營業執照	已提供

xi) 吾等已獲提供由客戶的中國法律顧問就該物業編製的法律意見，其中載有(其中包括)下列資料：

1. 根據佛山弘海的確認，該物業的對外推廣名稱為佛山張槎昕悅府；
2. 佛山弘海已取得佛山張槎昕悅府項目相關土地的房地產權證；
3. 佛山弘海已根據佛山張槎昕悅府的實際開發進度取得必要的施工許可證；
4. 佛山弘海有權在「預售許可證」規定的預售範圍內預售佛山張槎昕悅府在建樓宇。
5. 根據佛山弘海的確認，基於佛山張槎昕悅府項目的當前進度，其尚未涉及有關環境影響評估審批、人防工程、消防安全審批及施工的事宜，亦未取得相應的批文及施工證書文件。
6. 於按照經批准的施工文件完成施工並依法取得全面驗收合格證書後，佛山弘海將按照相關法律及法規辦理相關產權文件。經主管機關驗收合格後，取得相應的房產證並無任何重大法律障礙。
7. 就停車位而言：作為開發項目的一部分，停車位-A的所有權明確，且未發現任何查封或抵押情況。佛山弘海有權處置該停車位，但根據《中華人民共和國民法典》第276條及《廣東省物業管理條例》第54條，處置時應遵循「住宅小區停車位應首先滿足業主需要」的法律規定。
8. 人防停車位：作為項目開發商及投資方，佛山弘海可取得人防停車位的用益權。然而，於處置有關停車位的使用權時，應注意辦理相應手續。

估值報告

於2025年
2月28日現況下
的市值

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於2025年 2月28日現況下 的市值
11	中國江蘇省南京市浦口區泰山街道柳州路時代中心一期部分地下停車位	時代中心一期為大型商業開發項目，總地盤面積為12,998.70平方米(「開發項目」)。	於吾等視察日期，該物業已空置。	人民幣3,080,000元 (人民幣叁佰零捌萬元)
		據告知，該標的物業包括開發項目67個停車位-A(「該物業」)。停車位的建築面積詳情如下：		
		部分	建築面積 (平方米)	
		停車位-A	911.68	
		總計	911.68	
		根據所提供的房地產權證，停車位-A獲授的土地使用權於2050年4月21日屆滿，作商業金融用途。		

附註：

- i) 根據下列日期為2017年3月30日的國有土地使用權出讓合同，該物業的土地使用權已授予南京紅太陽房地產開發有限公司(「南京紅太陽」)。詳情如下：

編號	證書編號	日期	用途	地盤面積
1	寧國土字浦分讓合 [2007]第2號	2017年3月30日	地塊1：社會停車場、地塊2：商業金融用地、地塊3：混合住宅用地、地塊4：商業金融用地、地塊5：文化康樂用地(預留)、地塊6：體育用地(預留)、地塊7：二類居住用地、地塊8：住宅社區中心、地塊9：幼兒保育用地、地塊10：二類居住用地、地塊11：二類居住用地、地塊12：二類居住用地、地塊13：二類居住用地、地塊14：學校用地、地塊15：二類居住用地、地塊16：二類居住用地、地塊17：混合住宅用地	423,052.10
			總計：	423,052.10

據 貴公司告知，該物業僅包括上述合同所述的部分房地產。

ii) 根據下列房地產權證，該物業的土地使用權已授予南京紅太陽。詳情如下：

編號	證書編號	日期	用途	地盤面積
1	寧浦國用(2010)第 10328P號	2010年4月23日	商業金融用地	12,998.70
總計：				<u>12,998.70</u>

據 貴公司告知，該物業僅包括上述證書所述的部分房地產。

(iii) 根據下列建設用地規劃許可證，南京紅太陽已獲得該物業的建設用地規劃許可。詳情如下：

編號	證書編號	日期	用途	地盤面積
1	寧規浦口用地[2007] 0050號	2007年9月24日	商業金融用地	672,447.00
總計：				<u>672,447.00</u>

據 貴公司告知，該物業僅包括上述證書所述的部分房地產。

iv) 根據下列建設工程規劃許可證，南京紅太陽已獲得該物業的建設工程規劃許可。詳情如下：

編號	證書編號	項目名稱	日期	建築面積
1	建字第320111201390035號	旭日愛上城第四區	2013年9月10日	73,753.30
總計：				<u>73,753.30</u>

據 貴公司告知，該物業僅包括上述證書所述的部分房地產。

v) 根據下列建築工程施工許可證，南京紅太陽已獲准開展該物業的建築工程施工。詳情如下：

編號	證書編號	項目名稱	日期	建築面積
1	320100120140022號	旭日愛上城第四區1號及3號商業辦公樓、2#門面、4號商業辦公樓、地下室土木工程及水電安裝工程	2014年6月11日	73,753.30
2	320100120140009號	旭日愛上城第四區地下室基坑支護工程	2014年3月15日	不適用
			總計：	<u><u>73,753.30</u></u>

據 貴公司告知，該物業僅包括上述證書所述的部分房地產。

vi) 根據下列商品房預售許可證，南京紅太陽已獲得該物業的商品房預售許可。詳情如下：

編號	證書編號	項目名稱	日期	建築面積
1	寧房銷第2015300126號	旭日愛上城第七區(01、02、03及04座)	2015年10月22日	不適用
			總計：	<u><u>不適用</u></u>

據 貴公司告知，該物業僅包括上述證書所述的部分房地產。

vii) 根據下列建築工程竣工驗收報告，該物業的建築工程已授予南京紅太陽。詳情如下：

編號	證書編號	項目名稱	日期	建築面積
1	寧浦備字2017207號	辦公大樓	2017年5月19日	16,677.10
2	寧浦備字2017208號	零售大樓	2017年5月19日	801.40
3	寧浦備字2017209號	辦公大樓	2017年5月19日	17,618.10
4	寧浦備字2017210號	辦公大樓	2017年5月19日	17,625.90
5	寧浦備字2017211號	地下室	2017年5月19日	21,030.80
總計：				73,753.30

據 貴公司告知，該物業僅包括上述證書所述的部分房地產。

viii) 根據下列人防工程竣工驗收報告，該物業的建築工程已授予南京紅太陽。詳情如下：

編號	證書編號	項目名稱	日期	建築面積
1	2017-05號	人防地下室	2017年2月23日	3,538.00
總計：				3,538.00

ix) 根據日期為2024年4月19日的營業執照(編號：913201007217014139)，弘陽置地(集團)有限公司(「弘陽置地」)已經註冊。

該物業的概況及市場資料概述如下：

位置	該物業位於中國江蘇省南京市浦口區大橋北路48號。
交通	南京祿口國際機場距離該物業約56公里。此外，該地區出租車及公共汽車亦方便可得。
周邊地區性質	該標的地區主要為住宅區。

- x) 於評估停車位-A的市值時，吾等已參考鄰近地區類似停車位的售價。可資比較物業位於同一地區，狀況、面積及年期等相若。

所選交易包括停車位-A(每個停車位介乎人民幣59,000元至人民幣69,000元)；於吾等估值過程中，吾等已考慮批量折扣等相關調整因素，以釐定該物業的單價。

	可資比較物業1	可資比較物業2	可資比較物業3
物業名稱	時代中心二期	時代中心二期	時代中心二期
區/縣	南京市	南京市	南京市
詳細地址	江蘇省南京市浦口區 泰山街道柳州路時 代中心二期	江蘇省南京市浦口區 泰山街道柳州路時 代中心二期	江蘇省南京市浦口區 泰山街道柳州路時 代中心二期
總建築面積(平方米)	9.21	13.31	13.31
類型混合	停車位	停車位	停車位
交付條件	已裝修	已裝修	已裝修
成交價(人民幣元)	59,633	68,807	68,807

對可資比較物業進行的主要調整如下：

	可資比較物業1	可資比較物業1	可資比較物業3
批量折扣	下行	下行	下行
總調整	-30.00%	-30.00%	-30.00%
經調整單價 (人民幣元/每批)	41,743	48,165	48,165
調整加權	33.33%	33.33%	33.33%
加權單價 (人民幣元/每批)		46,000	

xi) 吾等獲提供有關該物業的業權狀況及授予的主要批准及牌照的文據副本如下：

文件／批准	是否提供
國有土地使用權出讓合同	已提供
房地產權證	已提供
建設用地規劃許可證	已提供
建設工程規劃許可證	已提供
建築工程施工許可證	已提供
商品房預售許可證	已提供
建築工程竣工驗收報告	已提供
人防工程竣工驗收報告	已提供
營業執照	已提供

xii) 吾等已獲提供由客戶的中國法律顧問就該物業編製的法律意見，其中載有(其中包括)下列資料：

1. 根據弘陽置地的確認，該物業的對外推廣名稱為時代中心一期；
2. 弘陽置地已取得時代中心一期項目相關土地的房地產權證；
3. 弘陽置地已根據時代中心一期的實際開發進度取得必要的施工許可證及建築工程竣工證書；
4. 於按照經批准的施工文件完成施工並依法取得全面驗收合格證書後，弘陽置地將按照相關法律及法規辦理相關產權文件。經主管機關驗收合格後，取得相應的房產證並無任何重大法律障礙。
5. 就停車位而言：作為開發項目的一部分，停車位的所有權明確，且未發現任何查封或抵押情況。弘陽置地有權處置該停車位，但根據《中華人民共和國民法典》第276條及《江蘇省物業管理條例》第63條，處置時應遵循「小區停車位應首先滿足業主需要」的法律規定。

估值報告

於2025年
2月28日現況下
的市值

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於2025年 2月28日現況下 的市值
12	中國江蘇省南京市浦口區泰山街道柳州路時代中心二期部分地下停車位	時代中心二期為大型商業開發項目，總地盤面積為40,551.60平方米(「開發項目」)。	於吾等視察日期，該物業已空置。	人民幣14,030,000元 (人民幣壹仟肆佰零叁萬元)
		據告知，該標的物業包括開發項目305個停車位-A(「該物業」)。停車位的建築面積詳情如下：		
		部分	建築面積 (平方米)	
		停車位-A	<u>3,972.44</u>	
		總計	<u>3,972.44</u>	
		根據所提供的房地產權證，停車位-A獲授的土地使用權於2050年4月21日屆滿，作商業金融用途。		

附註：

- i) 根據下列日期為2017年3月30日的國有土地使用權出讓合同，該物業的土地使用權已授予南京紅太陽房地產開發有限公司(「南京紅太陽」)。詳情如下：

編號	證書編號	日期	用途	地盤面積
1	寧國土字浦分讓合 [2007]第2號	2017年3月30日	地塊1：社會停車場、地塊2：商業金融用地、地塊3：混合住宅用地、地塊4：商業金融用地、地塊5：文化康樂用地(預留)、地塊6：體育用地(預留)、地塊7：二類居住用地、地塊8：住宅社區中心、地塊9：幼兒保育用地、地塊10：二類居住用地、地塊11：二類居住用地、地塊12：二類居住用地、地塊13：二類居住用地、地塊14：學校用地、地塊15：二類居住用地、地塊16：二類居住用地、地塊17：混合住宅用地	423,052.10
			總計：	<u>423,052.10</u>

據 貴公司告知，該物業僅包括上述合同所述的部分房地產。

ii) 根據下列房地產權證，該物業的土地使用權已授予南京紅太陽。詳情如下：

編號	證書編號	日期	用途	地盤面積
1	寧浦國用(2010)第 10322P號	2010年4月23日	商業金融用地	40,551.60
總計：				<u>40,551.60</u>

據 貴公司告知，該物業僅包括上述證書所述的部分房地產。

iii) 根據下列建設用地規劃許可證，南京紅太陽已獲得該物業的建設用地規劃許可。詳情如下：

編號	證書編號	日期	用途	地盤面積
1	寧規浦口用地[2007] 0050號	2007年9月24日	商業金融用地	672,447.00
總計：				<u>672,447.00</u>

據 貴公司告知，該物業僅包括上述證書所述的部分房地產。

iv) 根據下列建設工程規劃許可證，南京紅太陽已獲得該物業的建設工程規劃許可。詳情如下：

編號	證書編號	項目名稱	日期	建築面積
1	建字第320111201690055號	旭日愛上城第二區	2016年8月18日	234,020.20
總計：				<u>234,020.20</u>

據 貴公司告知，該物業僅包括上述證書所述的部分房地產。

v) 根據下列建築工程施工許可證，南京紅太陽已獲准開展該物業的建築工程施工。詳情如下：

編號	證書編號	項目名稱	日期	建築面積
1	320111201609270000號	旭日愛上城第二區 1#-10#樓、地下室1(含 人防)、地下室2(含人 防)	2016年9月27日	233,999.20
總計：				<u>233,999.20</u>

據 貴公司告知，該物業僅包括上述證書所述的部分房地產。

vi) 根據下列商品房預售許可證，南京紅太陽已獲得該物業的商品房預售許可。詳情如下：

編號	證書編號	項目名稱	日期	建築面積
1	寧房銷第2018700011號	01座	2018年4月8日	不適用
2	寧房銷第2017300062號	02座	2017年8月10日	不適用
3	寧房銷第2017300082號	03座	2017年10月27日	不適用
4	寧房銷第2017300045號	04座	2017年6月16日	不適用
5	寧房銷第2018700052號	05 & 07座	2018年8月20日	不適用
6	寧房銷第2018700078號	06座	2018年11月22日	不適用
7	寧房銷第2018700028號	08 & 09座	2018年5月29日	不適用
8	寧房銷第2018700024號	10座	2018年5月29日	不適用
總計：				<u>不適用</u>

據 貴公司告知，該物業僅包括上述證書所述的部分房地產。

vii) 根據下列建築工程竣工驗收報告，該物業的建築工程已授予南京紅太陽。詳情如下：

編號	證書編號	項目名稱	日期	建築面積
1	寧浦備字2019557號	1座	2019年12月25日	60,024.10
2	寧浦備字2019282號	2座	2019年7月25日	22,180.20
3	寧浦備字2019283號	3座	2019年7月25日	31,797.20
4	寧浦備字2019284號	4座	2019年7月25日	30,425.40
5	寧浦備字2019558號	5座	2019年12月25日	3,617.00
6	寧浦備字2019559號	6座	2019年12月25日	6,167.80
7	寧浦備字2019560號	7座	2019年12月25日	3,520.80
8	寧浦備字2019561號	8座	2019年12月25日	2,008.20
9	寧浦備字2019562號	9座	2019年12月25日	1,779.20
10	寧浦備字2020056號	10座	2020年4月20日	664.80
11	寧浦備字2020057號	11座	2020年4月20日	35,235.60
12	寧浦備字2020058號	1號地下室(含人防)	2020年4月20日	36,578.90
13	寧浦備字2019282號	2號地下室(含人防)	2019年12月25日	60,024.10
總計：				233,999.20

據 貴公司告知，該物業僅包括上述證書所述的部分房地產。

viii) 根據日期為2024年4月19日的營業執照(編號：913201007217014139)，弘陽置地(集團)有限公司(「弘陽置地」)已經註冊。

該物業的概況及市場資料概述如下：

位置	該物業位於中國江蘇省南京市浦口區大橋北路48號。
交通	南京祿口國際機場距離該物業約56公里。此外，該地區出租車及公共汽車亦方便可得。
周邊地區性質	該標的地區主要為住宅區。

- ix) 於評估停車位-A的市值時，吾等已參考鄰近地區類似停車位的售價。可資比較物業位於同一地區，狀況、面積及年期等相若。

所選交易包括停車位-A(每個停車位介乎人民幣59,000元至人民幣69,000元)；於吾等估值過程中，吾等已考慮批量折扣等相關調整因素，以釐定該物業的單價。

	可資比較物業1	可資比較物業2	可資比較物業3
物業名稱	時代中心二期	時代中心二期	時代中心二期
區/縣	南京市	南京市	南京市
詳細地址	江蘇省南京市浦口區 泰山街道柳州路時 代中心二期	江蘇省南京市浦口區 泰山街道柳州路時 代中心二期	江蘇省南京市浦口區 泰山街道柳州路時 代中心二期
總建築面積(平方米)	9.21	13.31	13.31
類型混合	停車位	停車位	停車位
交付條件	已裝修	已裝修	已裝修
成交價(人民幣元)	59,633	68,807	68,807

對可資比較物業進行的主要調整如下：

	可資比較物業1	可資比較物業1	可資比較物業3
批量折扣	下行	下行	下行
總調整	-30.00%	-30.00%	-30.00%
經調整單價 (人民幣元/每批)	41,743	48,165	48,165
調整加權	33.33%	33.33%	33.33%
加權單價 (人民幣元/每批)		46,000	

x) 吾等獲提供有關該物業的業權狀況及授予的主要批准及牌照的文據副本如下：

文件／批准	是否提供
國有土地使用權出讓合同	已提供
房地產權證	已提供
建設用地規劃許可證	已提供
建設工程規劃許可證	已提供
建築工程施工許可證	已提供
商品房預售許可證	已提供
建築工程竣工驗收報告	已提供
營業執照	已提供

xi) 吾等已獲提供由客戶的中國法律顧問就該物業編製的法律意見，其中載有(其中包括)下列資料：

1. 根據弘陽置地的確認，該物業的對外推廣名稱為時代中心二期；
2. 弘陽置地已取得時代中心二期項目相關土地的房地產權證；
3. 弘陽置地已根據時代中心二期的實際開發進度取得必要的施工許可證及建築工程竣工證書；
4. 於按照經批准的施工文件完成施工並依法取得全面驗收合格證書後，弘陽置地將按照相關法律及法規辦理相關產權文件。經主管機關驗收合格後，取得相應的房產證並無任何重大法律障礙。
5. 就停車位而言：作為開發項目的一部分，停車位的所有權明確，且未發現任何查封或抵押情況。弘陽置地有權處置該停車位，但根據《中華人民共和國民法典》第276條及《江蘇省物業管理條例》第63條，處置時應遵循「小區停車位應首先滿足業主需要」的法律規定。

估值報告

於2025年
2月28日現況下
的市值

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於2025年 2月28日現況下 的市值						
13	中國江蘇省南京市 栖霞區太新路與松 山路的交匯處燕江 府部分地下停車位	燕江府為大型住宅開發項目，總 地盤面積為28,051.78平方米(「開 發項目」)。 據告知，該標的物業包括開發項 目373個停車位-A(包括165個B1 停車位及208個B2停車位)(「該物 業」)。該停車位的建築面積詳情 如下： <table border="1" data-bbox="518 712 933 946"> <thead> <tr> <th>部分</th> <th>建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>停車位-A</td> <td>4,853.82</td> </tr> <tr> <td>總計</td> <td>4,853.82</td> </tr> </tbody> </table> 根據所提供的房地產權證，停車 位-A獲授的土地使用權於2085年 10月25日屆滿，作城鎮混合住宅 用地用途。	部分	建築面積 (平方米)	停車位-A	4,853.82	總計	4,853.82	於吾等視察日期，該 物業已空置。	人民幣 18,710,000元 (人民幣壹仟 捌佰柒拾壹萬元)
部分	建築面積 (平方米)									
停車位-A	4,853.82									
總計	4,853.82									

附註：

- i) 根據下列日期為2015年7月14日及2015年10月9日的國有土地使用權出讓合同及其補充協議，該物業的土地使用權已授予南京招陽房地產開發有限公司(「南京招陽」)。詳情如下：

編號	證書編號	日期	用途	地盤面積
1	3201012015CR0061 號	2015年7月24日	城鎮住宅用地(混合)	52,065.44
總計：				52,065.44

據 貴公司告知，該物業僅包括上述合同所述的部分房地產。

- ii) 根據下列房地產權證，該物業的土地使用權已授予南京招陽。詳情如下：

編號	證書編號	日期	用途	地盤面積
1	寧浦國用(2015)第 25467號	2015年11月24日	城鎮混合住宅用地	28,051.78
總計：				28,051.78

據 貴公司告知，該物業僅包括上述證書所述的部分房地產。

iii) 根據下列建設用地規劃許可證，南京招陽已獲得該物業的建設用地規劃許可。詳情如下：

編號	證書編號	日期	用途	地盤面積
1	地字第32011320151038號	2015年10月26日	住宅	28,051.78
總計：				28,051.78

據 貴公司告知，該物業僅包括上述證書所述的部分房地產。

iv) 根據下列建設工程規劃許可證，南京招陽已獲得該物業的建設工程規劃許可。詳情如下：

編號	證書編號	項目名稱	日期	建築面積
1	建字第320113201610078號	太新路以南棗林村A地塊(2015G17號)	2016年2月13日	114,457.00
總計：				114,457.00

據 貴公司告知，該物業僅包括上述證書所述的部分房地產。

v) 根據下列建築工程施工許可證，南京招陽已獲准開展該物業的建築工程施工。詳情如下：

編號	證書編號	項目名稱	日期	建築面積
1	320113201604060000號	A-1樓宇建築工程	2016年4月6日	13,344.00
2	320113201603210101號	A-2至A-9樓宇及地下車庫樁基施工工程	2016年3月21日	101,113.00
總計：				114,457.00

據 貴公司告知，該物業僅包括上述證書所述的部分房地產。

vi) 根據下列商品房預售許可證，南京招陽已獲得該物業的商品房預售許可。詳情如下：

編號	證書編號	項目名稱	日期	建築面積
1	寧房銷第2016100093號	01及02座	2016年6月21日	不適用
2	寧房銷第2016100160號	03及04座	2016年9月30日	不適用
3	寧房銷第2016100207號	05及06座	2016年12月28日	不適用
4	寧房銷第2017100055號	8座及地下停車位	2017年5月9日	不適用
總計：				不適用

據 貴公司告知，該物業僅包括上述證書所述的部分房地產。

vii) 根據下列建築工程竣工驗收報告，該物業的建築工程已授予南京招陽。詳情如下：

編號	證書編號	項目名稱	日期	建築面積
1	3201131510150102-JX-001號	1座	2018年6月15日	13,344.00
2	3201131510150102-JX-002號	2座	2018年6月15日	12,881.10
3	3201131510150102-JX-003號	3座	2018年6月15日	14,288.80
4	3201131510150102-JX-004號	4座	2018年6月15日	13,730.50
5	3201131510150102-JX-005號	5座	2018年6月15日	13,806.40
6	3201131510150102-JX-006號	6座	2018年6月15日	14,308.40
7	3201131510150102-JX-007號	8座	2018年6月15日	1,609.00
8	201131510150102-JX-008號	地下停車位	2018年6月15日	30,301.80
總計：				114,270.00

據 貴公司告知，該物業僅包括上述證書所述的部分房地產。

viii) 根據日期為2022年4月4日的營業執照(編號：91320113353281709W)，南京招陽已經註冊。

該物業的概況及市場資料概述如下：

位置	該物業位於中國江蘇省南京市栖霞區燕子磯街道和燕路408號曉莊國際廣場1幢2016室。
交通	南京祿口國際機場距離該物業約52公里。此外，該地區出租車及公共汽車亦方便可得。
周邊地區性質	該標的地區主要為住宅區。

- ix) 於評估停車位-A的市值時，吾等已參考鄰近地區類似停車位的售價。可資比較物業處於同一發展程度，狀況、面積及年期等相若。

所選交易包括停車位-A(每個停車位介乎人民幣73,000元至人民幣81,000元)；於吾等估值過程中，吾等已考慮易得性、市場性、樓宇質素及批量折扣等相關調整因素，以釐定該物業的單價。

	可資比較物業1	可資比較物業2	可資比較物業3
物業名稱	燕江府	燕江府	燕江府
區/縣	南京市	南京市	南京市
詳細地址	江蘇省南京市栖霞區 太新路與松山路的 交匯處	江蘇省南京市栖霞區 太新路與松山路的 交匯處	江蘇省南京市栖霞區 太新路與松山路的 交匯處
總建築面積(平方米)	13.24	13.24	13.24
類型混合	停車位	停車位	停車位
交付條件	已裝修	已裝修	已裝修
成交價(人民幣元)	73,394	80,734	76,881

對可資比較物業進行的主要調整如下：

	可資比較物業1	可資比較物業1	可資比較物業3
批量折扣	下行	下行	下行
總調整	-30.00%	-30.00%	-30.00%
經調整單價 (人民幣元/每批)	51,376	56,514	53,817
調整加權	33.33%	33.33%	33.33%
加權單價 (人民幣元/每批)		53,900	

就位於B2的停車場而言，上述價格需要額外調整停車位大小，即0.88。

- x) 吾等獲提供有關該物業的業權狀況及授予的主要批准及牌照的文據副本如下：

文件/批准	是否提供
國有土地使用權出讓合同	已提供
房地產權證	已提供
建設用地規劃許可證	已提供
建設工程規劃許可證	已提供
建築工程施工許可證	已提供
商品房預售許可證	已提供
建築工程竣工驗收報告	已提供
營業執照	已提供

- xi) 吾等已獲提供由客戶的中國法律顧問就該物業編製的法律意見，其中載有(其中包括)下列資料：
1. 根據南京招陽的確認，該物業的對外推廣名稱為燕江府；
 2. 南京招陽已取得燕江府項目相關土地的房地產權證；
 3. 南京招陽已根據燕江府的實際開發進度取得必要的施工許可證及建築工程竣工證書；
 4. 於按照經批准的施工文件完成施工並依法取得全面驗收合格證書後，南京招陽將按照相關法律及法規辦理相關產權文件。經主管機關驗收合格後，取得相應的房產證並無任何重大法律障礙。
 5. 就停車位而言：作為開發項目的一部分，停車位的所有權明確，且未發現任何查封或抵押情況。南京招陽有權處置該停車位，但根據《中華人民共和國民法典》第276條及《江蘇省物業管理條例》第63條，處置時應遵循「小區停車位應首先滿足業主需要」的法律規定。

估值報告

於2025年
2月28日現況下
的市值

編號	物業	概況及年期	估用詳情
14	中國江蘇省南京市浦口區江北大道以西旭日學府部分地下停車位	旭日學府為大型住宅開發項目，總地盤面積為38,974.71平方米(「開發項目」)。	於吾等視察日期，該物業已空置。
		據告知，該標的物業包括開發項目88個停車位-A(「該物業」)。停車位的建築面積詳情如下：	該人民幣2,970,000元(人民幣貳佰玖拾柒萬元)
		部分	建築面積 (平方米)
		停車位-A	1,134.73
		總計	1,134.73
		根據所提供的房地產權證，停車位-A獲授的土地使用權分兩期授出，分別於2048年8月20日及2078年8月20日屆滿，作商業及住宅用途。	

附註：

- i) 根據下列日期為2008年5月9日及2010年3月3日的國有土地使用權出讓合同及其補充協議，該物業的土地使用權已授予南京弘陽房地產開發有限公司(「南京弘陽」)。詳情如下：

編號	證書編號	日期	用途	地盤面積
1	寧國土字浦讓合 [2008] 004號	2008年5月9日	城市住宅用地(混合)	38,974.71
			總計：	38,974.71

據 貴公司告知，該物業僅包括上述合同所述的部分房地產。

- ii) 根據下列房地產權證，該物業的土地使用權已授予南京弘陽。詳情如下：

編號	證書編號	日期	用途	地盤面積
1	寧浦國用(2020)第 10317P號	2010年7月21日	城鎮混合住宅用地	38,975.50
			總計：	38,975.50

據 貴公司告知，該物業僅包括上述證書所述的部分房地產。

iii) 根據下列建設用地規劃許可證，南京弘陽已獲得該物業的建設用地規劃許可。詳情如下：

編號	證書編號	日期	用途	地盤面積
1	地字第320111201011323號	2010年7月21日	住宅及商業	38,974.71
總計：				38,974.71

據 貴公司告知，該物業僅包括上述證書所述的部分房地產。

iv) 根據下列建設工程規劃許可證，南京弘陽已獲得該物業的建設工程規劃許可。詳情如下：

編號	證書編號	項目名稱	日期	建築面積
1	建字第320111201081103號	1至14座及地下停車位	2010年9月30日	94,618.92
總計：				94,618.92

據 貴公司告知，該物業僅包括上述證書所述的部分房地產。

v) 根據下列建築工程施工許可證，南京弘陽已獲准開展該物業的建築工程施工。詳情如下：

編號	證書編號	項目名稱	日期	建築面積
1	3201112010122900001A號	2-14座(含樁基施工)	2010年12月30日	66,981.90
2	3201112011072800002A號	1座、地下停車位(含樁基施工)	2011年7月29日	27,637.02
總計：				94,618.92

據 貴公司告知，該物業僅包括上述證書所述的部分房地產。

vi) 根據下列商品房預售許可證，南京弘陽已獲得該物業的商品房預售許可。詳情如下：

編號	證書編號	項目名稱	日期	建築面積
1	寧房銷第2012300070號	01座	2012年8月31日	不適用
2	寧房銷第2012300027號	02座	2012年4月27日	不適用
3	寧房銷第2012300009號	03座	2012年3月2日	不適用
4	寧房銷第2012300018號	04及05座	2012年4月6日	不適用
5	寧房銷第2012300023號	06及08座	2012年4月13日	不適用
6	寧房銷第2012300012號	07座	2012年3月9日	不適用
7	寧房銷第201130117號	09座	2011年12月30日	不適用
8	寧房銷第201130110號	10座	2011年12月16日	不適用
			總計：	<u>不適用</u>

據 貴公司告知，該物業僅包括上述證書所述的部分房地產。

ii) 根據下列建築工程竣工驗收報告，該物業的建築工程已授予南京弘陽。詳情如下：

編號	證書編號	項目名稱	日期	建築面積
1	寧浦備字2013336號	1座	2013年10月30日	8,529.02
2	寧浦備字2013337號	2座	2013年10月30日	6,935.80
3	寧浦備字2013338號	3座	2013年10月30日	6,683.90
4	寧浦備字2013339號	4座	2013年10月30日	6,829.80
5	寧浦備字2013340號	5座	2013年10月30日	7,160.50
6	寧浦備字2013341號	6座	2013年10月30日	7,084.80
7	寧浦備字2013342號	7座	2013年10月30日	6,683.90
8	寧浦備字2013343號	8座	2013年10月30日	8,904.20
9	寧浦備字2013344號	9座	2013年10月30日	8,858.20
10	寧浦備字2013345號	10座	2013年10月30日	6,616.20
11	寧浦備字2013346號	11座	2013年10月30日	262.40
12	寧浦備字2013347號	12座	2013年10月30日	417.80
13	寧浦備字2013348號	6座	2013年10月30日	156.70
14	寧浦備字2013349號	14座	2013年10月30日	387.70
15	寧浦備字2013350號	地下停車位	2013年10月30日	19,108.00
			總計：	<u>94,618.92</u>

據 貴公司告知，該物業僅包括上述證書所述的部分房地產。

viii) 根據日期為2024年5月28日的營業執照(編號：913201116946127215)，南京弘陽已經註冊。

該物業的概況及市場資料概述如下：

位置	該物業位於中國江蘇省南京市浦口區大橋北路48號。
交通	南京祿口國際機場距離該物業約56公里。此外，該地區出租車及公共汽車亦方便可得。
周邊地區性質	該標的地區主要為住宅區。

- ix) 於評估停車位-A的市值時，吾等已參考鄰近地區類似停車位的售價。可資比較物業處於同一發展程度，狀況、面積及年期等相若。

所選交易包括停車位-A(每個停車位介乎人民幣45,000元至人民幣51,000元)；於吾等估值過程中，吾等已考慮批量折扣等相關調整因素，以釐定該物業的單價。

	可資比較物業1	可資比較物業2	可資比較物業3
物業名稱	旭日學府	旭日學府	旭日學府
區/縣	南京市	南京市	南京市
詳細地址	江蘇省南京市浦口區 江北大道以西	江蘇省南京市浦口區 江北大道以西	江蘇省南京市浦口區 江北大道以西
總建築面積(平方米)	12.94	12.94	12.94
類型混合	停車位	停車位	停車位
交付條件	已裝修	已裝修	已裝修
成交價(人民幣元)	45,872	48,624	50,550

對可資比較物業進行的主要調整如下：

	可資比較物業1	可資比較物業1	可資比較物業3
批量折扣	下行	下行	下行
總調整	-30.00%	-30.00%	-30.00%
經調整單價 (人民幣元/每批)	32,110	34,037	35,385
調整加權	33.33%	33.33%	33.33%
加權單價 (人民幣元/每批)		33,800	

- x) 吾等獲提供有關該物業的業權狀況及授予的主要批准及牌照的文據副本如下：

文件/批准	是否提供
國有土地使用權出讓合同	已提供
房地產權證	已提供
建設用地規劃許可證	已提供
建設工程規劃許可證	已提供
建築工程施工許可證	已提供
商品房預售許可證	已提供
建築工程竣工驗收報告	已提供
營業執照	已提供

- xi) 吾等已獲提供由客戶的中國法律顧問就該物業編製的法律意見，其中載有(其中包括)下列資料：
1. 根據南京弘陽的確認，該物業的對外推廣名稱為旭日學府。
 2. 南京弘陽已取得旭日學府項目相關土地的房地產權證。
 3. 南京弘陽已根據旭日學府的實際開發進度取得必要的施工許可證及建築工程竣工證書。
 4. 於按照經批准的施工文件完成施工並依法取得全面驗收合格證書後，南京弘陽將按照相關法律及法規辦理相關產權文件。經主管機關驗收合格後，取得相應的房產證並無任何重大法律障礙。
 5. 就停車位而言：作為開發項目的一部分，停車位的所有權明確，且未發現任何查封或抵押情況。南京弘陽有權處置該停車位，但根據《中華人民共和國民法典》第276條及《江蘇省物業管理條例》第63條，處置時應遵循「小區停車位應首先滿足業主需要」的法律規定。

估值報告

於2025年
2月28日現況下
的市值

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於2025年 2月28日現況下 的市值
15	中國江蘇省南京市浦口區泰山街道柳州路旭日愛上城6區部分地下停車位	旭日愛上城6區為大型住宅開發項目，總地盤面積為75,237.30平方米（「開發項目」）。 據告知，該標的物業包括開發項目159個停車位-B（「該物業」）。停車位的建築面積詳情如下：	於吾等視察日期，該物業已空置。	無商業價值
		部分	建築面積 (平方米)	
		停車位-B	<u>2,146.50</u>	
		總計	<u>2,146.50</u>	
		根據所提供的房地產權證，該物業的土地使用權分四期授出，分別於2077年9月30日（作住宅用途）、2060年4月21日（作科教用途）、2050年4月21日（作商業用途）及2080年4月21日（作住宅用途）屆滿。		

附註：

- i) 由於停車位-B缺乏有效的物業所有權文件，吾等並無賦予該物業任何商業價值。然而，吾等已將停車位-B的投資價值納入估值報告，以供公司內部參考。截至估值日期，停車位-B的投資價值為人民幣5,010,000元。

- ii) 根據下列日期為2017年3月30日的國有土地使用權出讓合同，該物業的土地使用權已授予南京紅太陽房地產開發有限公司(「南京紅太陽」)。詳情如下：

編號	證書編號	日期	用途	地盤面積
1	寧國土字浦分讓合 [2007]第2號	2017年3月30日	地塊1：社會停車場、地塊2：商業金融用地、地塊3：混合住宅用地、地塊4：商業金融用地、地塊5：文化康樂用地(預留)、地塊6：體育用地(預留)、地塊7：二類居住用地、地塊8：住宅社區中心、地塊9：幼兒保育用地、地塊10：二類居住用地、地塊11：二類居住用地、地塊12：二類居住用地、地塊13：二類居住用地、地塊14：學校用地、地塊15：二類居住用地、地塊16：二類居住用地、地塊17：混合住宅用地	423,052.10
總計：				<u>423,052.10</u>

據 貴公司告知，該物業僅包括上述合同所述的部分房地產。

- iii) 根據下列房地產權證，該物業的土地使用權已授予南京紅太陽。詳情如下：

編號	證書編號	日期	用途	地盤面積
1	寧浦國用(2007)第 08516P號	2007年11月27 日	住宅	29,356.40
2	寧浦國用(2007)第 08515P號	2007年11月27 日	住宅	10,987.30
3	寧浦國用(2010)第 10325P號	2010年4月23日	科教	4,207.90
4	寧浦國用(2010)第 10326P號	2010年4月23日	混合住宅	30,685.70
總計：				<u>75,237.30</u>

據 貴公司告知，該物業僅包括上述證書所述的部分房地產。

iv) 根據下列建設用地規劃許可證，南京紅太陽已獲得該物業的建設用地規劃許可。詳情如下：

編號	證書編號	日期	用途	地盤面積
1	寧規浦口用地[2007] 0050號	2007年9月24日	商業金融用地	672,447.00
總計：				672,447.00

據 貴公司告知，該物業僅包括上述證書所述的部分房地產。

v) 根據下列建設工程規劃許可證，南京紅太陽已獲得該物業的建設工程規劃許可。詳情如下：

編號	證書編號	項目名稱	日期	建築面積
1	建字第320111201280113號	7區01-07座及地下室D7	2012年12月31日	111,339.84
2	建字第320111201390014號	8區	2013年4月22日	32,604.5
3	建字第320111201390012號	8區	2013年4月22日	11,802.8
4	建字第320111201280114號	9區幼稚園(9班)	2012年12月31日	3,112.76
5	建字第320111201280115號	10區01-09號樓及地下室D10	2012年12月31日	95,747.7
總計：				254,607.60

據 貴公司告知，該物業僅包括上述證書所述的部分房地產。

vi) 根據下列建築工程施工許可證，南京紅太陽已獲准開展該物業的建築工程施工。詳情如下：

編號	證書編號	項目名稱	日期	建築面積
1	320111020130039號	7區01-07號樓及D7地下車庫	2013年4月16日	111,339.84
2	320111020130087號	8區01座(含地下車庫)	2013年8月14日	44,407.03
3	320111020140056號	9區幼稚園土木工程及公用設施安裝	2014年12月4日	3,112.76
4	320111020130008號	10區01-06座樁基工程及D10地下車庫	2013年2月6日	不適用
			總計：	<u><u>158,859.63</u></u>

據 貴公司告知，該物業僅包括上述證書所述的部分房地產。

vii) 根據下列商品房預售許可證，南京紅太陽已獲得該物業的商品房預售許可。詳情如下：

編號	證書編號	項目名稱	日期	建築面積
1	寧房銷第2013300121號	01座	2013年9月30日	不適用
2	寧房銷第2013300142號	02座	2013年10月12日	不適用
3	寧房銷第2013300155號	03座	2013年11月13日	不適用
4	寧房銷第2013300173號	04座	2013年12月20日	不適用
5	寧房銷第2014300004號	05座	2014年1月16日	不適用
6	寧房銷第2014300013號	06座	2014年2月28日	不適用
7	寧房銷第2014300049號	08座	2014年5月29日	不適用
8	寧房銷第2014300003號	09座	2014年1月16日	不適用
9	寧房銷第2014300014號	10座	2014年2月28日	不適用
10	寧房銷第2013300169號	11座	2013年12月10日	不適用
11	寧房銷第2013300156號	12座	2013年11月20日	不適用
12	寧房銷第2013300145號	13座	2013年10月17日	不適用
13	寧房銷第2013300132號	14座	2013年9月26日	不適用
			總計：	不適用

據 貴公司告知，該物業僅包括上述證書所述的部分房地產。

viii) 根據下列建築工程竣工驗收報告，該物業的建築工程已授予南京紅太陽。詳情如下：

編號	證書編號	項目名稱	日期	建築面積
1	寧浦備字2015390號	7區1座	2013年9月30日	18,286.69
2	寧浦備字2015391號	7區2座	2013年10月12日	12,682.81
3	寧浦備字2015392號	7區3座	2013年11月13日	12,834.42
4	寧浦備字2015393號	7區4座	2013年12月20日	13,028.00
5	寧浦備字2015394號	7區5座	2014年1月16日	12,477.42
6	寧浦備字2015395號	7區6座	2014年2月28日	20,879.10
7	寧浦備字2015420號	8區1座	2014年5月29日	44,407.30
8	寧浦備字2015410號	9區幼稚園	2014年1月16日	3,112.76
9	寧浦備字2015398號	10區1座	2014年2月28日	24,638.05
10	寧浦備字2015399號	10區2座	2013年12月10日	11,572.35
11	寧浦備字2015400號	10區3座	2013年11月20日	11,807.03
12	寧浦備字2015401號	10區4座	2013年10月17日	11,883.79
13	寧浦備字2015402號	10區5座	2013年9月26日	8,416.28
總計：				216,979.71

據 貴公司告知，該物業僅包括上述證書所述的部分房地產。

ix) 根據日期為2024年4月19日的營業執照(編號：913201007217014139)，弘陽置地(集團)有限公司(「弘陽置地」)已經註冊。

該物業的概況及市場資料概述如下：

位置	該物業位於中國江蘇省南京市浦口區大橋北路48號。
交通	南京祿口國際機場距離該物業約56公里。此外，該地區出租車及公共汽車亦方便可得。
周邊地區性質	該標的地區主要為住宅區。

x) 於評估停車位-B的投資價值時，吾等已參考鄰近地區類似停車位的租賃價格。可資比較物業位於同一地區，狀況、面積及年期等相若。

所選租賃交易包括停車位-B(每個停車位每月介乎人民幣130元至人民幣190元)。根據吾等的市場研究，鄰近地區可資比較停車位的收益率介乎4.0%至5.0%。由於停車位-B於評估日期為閒置狀態，吾等已將餘下期間將產生的估計未來租金收入資本化，餘下期間約為35.17年，於2060年4月21日終止。於吾等的評估中，吾等已採用每個停車位平均市場租金為人民幣150元及資本化率為4.5%。

xi) 吾等獲提供有關該物業的業權狀況及授予的主要批准及牌照的文據副本如下：

文件／批准	是否提供
國有土地使用權出讓合同	已提供
房地產權證	已提供
建設用地規劃許可證	已提供
建設工程規劃許可證	已提供
建築工程施工許可證	已提供
商品房預售許可證	已提供
建築工程竣工驗收報告	已提供
營業執照	已提供

xii) 吾等已獲提供由客戶的中國法律顧問就該物業編製的法律意見，其中載有(其中包括)下列資料：

1. 根據弘陽置地的確認，該物業的對外推廣名稱為旭日愛上城6區；
2. 弘陽置地已取得旭日愛上城6區項目相關土地的房地產權證；
3. 弘陽置地已根據旭日愛上城6區的實際開發進度取得必要的施工許可證及建築工程竣工證書；
4. 於按照經批准的施工文件完成施工並依法取得全面驗收合格證書後，弘陽置地將按照相關法律及法規辦理相關產權文件。經主管機關驗收合格後，取得相應的房產證並無任何重大法律障礙。
5. 就尚未辦理產權登記的停車位-B而言：由於該部分停車位的產權無法通過不動產登記中心而查明，弘陽置地確認停車位-B在規劃中屬於不可授權停車位(非所有業主共同使用的停車位)，且該部分停車位並未計入公攤面積，其建築成本亦未被攤分或同意歸屬於業主。該部分停車位並未計入分攤面積，其建築成本並未分攤或同意歸屬於業主，且該等停車位並無查封或抵押等權利限制。在弘陽置地確認的前提下，弘陽置地在有權處置該停車位，但根據《中華人民共和國民法典》第276條及《江蘇省物業管理條例》第63條，處置時應遵循「小區停車位應首先滿足業主需要」的法律規定。

估值報告

於2025年
2月28日現況下
的市值

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於2025年 2月28日現況下 的市值
16	中國江蘇省南京市 雨花臺區經濟開發 區豐津路與中國人 民解放軍國際關係 學院錦東二期春上 西江部分地下停車 位	春上西江為大型住宅開發項目， 總地盤面積為27,961.83平方米(「開 發項目」)。 據告知，該標的物業包括開發項 目247個停車位-A(「該物業」)。停 車位的建築面積詳情如下：	於吾等視察日期，該人民幣4,000,000元 物業已空置。(人民幣肆佰萬元)	
		部分	建築面積 (平方米)	
		停車位-A	<u>3,300.78</u>	
		總計	<u>3,300.78</u>	
		根據所提供的房地產權證，停車 位-A獲授的土地使用權於2086年 1月27日屆滿，作住宅用途。		

附註：

- i) 根據下列日期為2015年9月10日及2015年10月22日的國有土地使用權出讓合同及其補充協議，該物業的土地使用權已授予南京弘陽中瑞房地產開發有限公司(「南京弘陽中瑞」)。詳情如下：

編號	證書編號	日期	用途	地盤面積
1	3201012015CR0081 號	2015年9月10日	城鎮住宅用地(混合)	27,961.83
總計：				<u>27,961.83</u>

據 貴公司告知，該物業僅包括上述合同所述的部分房地產。

- ii) 根據下列房地產權證，該物業的土地使用權已授予南京弘陽中瑞。詳情如下：

編號	證書編號	日期	用途	地盤面積
1	寧兩國用(2016)第 03220號	2015年2月26日	城鎮混合住宅用地	27,961.83
總計：				<u>27,961.83</u>

據 貴公司告知，該物業僅包括上述證書所述的部分房地產。

iii) 根據下列建設用地規劃許可證，南京弘陽中瑞已獲得該物業的建設用地規劃許可。詳情如下：

編號	證書編號	日期	用途	地盤面積
1	地字第320114201590033號	2015年11月25日	住宅	27,961.83
總計：				27,961.83

據 貴公司告知，該物業僅包括上述證書所述的部分房地產。

iv) 根據下列建設工程規劃許可證，南京弘陽中瑞已獲得該物業的建設工程規劃許可。詳情如下：

編號	證書編號	項目名稱	日期	建築面積
1	建字第320114201690031號	地塊：2015G27號	2016年3月14日	75,969.00
總計：				75,969.00

據 貴公司告知，該物業僅包括上述證書所述的部分房地產。

v) 根據下列建築工程施工許可證，南京弘陽中瑞已獲准開展該物業的建築工程施工。詳情如下：

編號	證書編號	項目名稱	日期	建築面積
1	320114201604070101號	1-8座及地下停車位	2016年4月7日	75,728.40
總計：				75,728.40

據 貴公司告知，該物業僅包括上述證書所述的部分房地產。

vi) 根據下列商品房預售許可證，南京弘陽中瑞已獲得該物業的商品房預售許可。詳情如下：

編號	證書編號	項目名稱	日期	建築面積
1	寧房銷第2016100180號	01、03及04座	2016年11月25日	不適用
2	寧房銷第2016100101號	02、05及07座	2016年6月24日	不適用
3	寧房銷第2017100056號	06、08座及地下停車位	2017年5月20日	不適用
總計：				不適用

據 貴公司告知，該物業僅包括上述證書所述的部分房地產。

vii) 根據下列建築工程竣工驗收報告，該物業的建築工程已授予南京弘陽中瑞。詳情如下：

編號	證書編號	項目名稱	日期	建築面積
1	3201141510280101-JX-001 號	1 座	2018 年 6 月 20 日	14,789.50
2	3201141510280101-JX-002 號	2 座	2018 年 6 月 20 日	7,168.90
3	3201141510280101-JX-003 號	3 座	2018 年 6 月 20 日	7,340.60
4	3201141510280101-JX-004 號	4 座	2018 年 6 月 20 日	5,616.70
5	3201141510280101-JX-005 號	5 座	2018 年 6 月 20 日	7,717.10
6	3201141510280101-JX-006 號	6 座	2018 年 6 月 20 日	414.10
7	3201141510280101-JX-007 號	7 座	2018 年 6 月 20 日	14,780.40
8	3201141510280101-JX-008 號	8 座	2018 年 6 月 20 日	1,516.40
9	3201141510280101-JX-009 號	地下停車位	2018 年 6 月 20 日	16,483.80
10	2018040 號	地下室人防	2018 年 1 月 30 日	4,101.52
總計：				79,929.02

據 貴公司告知，該物業僅包括上述證書所述的部分房地產。

viii) 根據日期為 2023 年 9 月 7 日的營業執照(編號：91320114MA1M9EGD4D)，南京弘陽中瑞已經註冊。

該物業的概況及市場資料概述如下：

位置 該物業位於中國江蘇省南京市雨花經濟開發區龍藏大道 12 號 D3-704。

交通 南京祿口國際機場距離該物業約 45 公里。此外，該地區出租車及公共汽車亦方便可得。

周邊地區性質 該標的地區主要為住宅區。

ix) 於評估停車位-A 的市值時，吾等已參考鄰近地區類似停車位的售價。可資比較物業處於同一發展程度，狀況、面積及年期等相若。

	可資比較物業1	可資比較物業2	可資比較物業3
物業名稱	春上西江	春上西江	春上西江
區／縣	南京市	南京市	南京市
詳細地址	江蘇省南京市雨花臺區 經濟開發區豐津路與 中國人民解放軍國際 關係學院錦東二期	江蘇省南京市雨花臺區 經濟開發區豐津路與 中國人民解放軍國際 關係學院錦東二期	江蘇省南京市雨花臺區 經濟開發區豐津路與 中國人民解放軍國際 關係學院錦東二期
總建築面積(平方米)	9.36	9.36	9.36
類型混合	停車位	停車位	停車位
交付條件	已裝修	已裝修	已裝修
成交價(人民幣元)	23,119	23,119	23,119

對可資比較物業進行的主要調整如下：

	可資比較物業1	可資比較物業1	可資比較物業3
批量折扣	下行	下行	下行
總調整	-30.00%	-30.00%	-30.00%
經調整單價 (人民幣元／每批)	16,183	16,183	16,183
調整加權	33.33%	33.33%	33.33%
加權單價 (人民幣元／每批)		16,200	

x) 吾等獲提供有關該物業的業權狀況及授予的主要批准及牌照的文據副本如下：

文件／批准	是否提供
國有土地使用權出讓合同	已提供
房地產權證	已提供
建設用地規劃許可證	已提供
建設工程規劃許可證	已提供
建築工程施工許可證	已提供
商品房預售許可證	已提供
建築工程竣工驗收報告	已提供
營業執照	已提供

- xi) 吾等已獲提供由客戶的中國法律顧問就該物業編製的法律意見，其中載有(其中包括)下列資料：
1. 根據南京弘陽中瑞的確認，該物業的對外推廣名稱為春上西江；
 2. 南京弘陽中瑞已取得春上西江項目相關土地的房地產權證；
 3. 南京弘陽中瑞已根據春上西江的實際開發進度取得必要的施工許可證及建築工程竣工證書；
 4. 於按照經批准的施工文件完成施工並依法取得全面驗收合格證書後，南京弘陽中瑞將按照相關法律及法規辦理相關產權文件。經主管機關驗收合格後，取得相應的房產證並無任何重大法律障礙。
 5. 就停車位-A而言：作為開發項目的一部分，停車位的所有權明確，且未發現任何查封或抵押情況。南京弘陽中瑞有權處置該停車位，但根據《中華人民共和國民法典》第276條及《江蘇省物業管理條例》第63條，處置時應遵循「小區停車位應首先滿足業主需要」的法律規定。

估值報告

於2025年
2月28日現況下
的市值

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於2025年 2月28日現況下 的市值
17	中國江蘇省蘇州市 高新區澗墅關開發 區興賢路與文昌路 的交匯處上水雅苑 部分地下停車位	上水雅苑為大型住宅開發項目， 總地盤面積為69,325.4平方米（「開 發項目」）。 據告知，該物業包括開發項目111 個停車位-B（「該物業」）。停車位 的建築面積詳情如下：	於吾等視察日期，該 物業已空置。	無商業價值
		部分	建築面積 (平方米)	
		停車位-B	<u>1,498.50</u>	
		總計	<u><u>1,498.50</u></u>	
		根據所提供的房地產權證，獲授 的土地使用權於2086年3月23日屆 滿，作住宅用地用途。		

附註：

- i) 該價值指停車位-A的市值。由於停車位-B缺乏有效的物業所有權文件，吾等並無賦予該物業任何商業價值。然而，吾等已將停車位-B的投資價值納入估值報告，以供公司內部參考。截至估值日期，停車位-B的投資價值為人民幣5,490,000元。
- ii) 根據下列日期為2016年1月12日及2016年2月18日的國有土地使用權出讓合同及其補充協議，該物業的土地使用權已授予蘇州弘陽置業有限公司（「弘陽置業」）。詳情如下：

編號	證書編號	日期	用途	地盤面積
1	3205012016CR00073 205012016CR0007- 補	2016年2月18日	城市住宅用地	69,325.40
			總計：	<u><u>69,325.40</u></u>

據 貴公司告知，該物業僅包括上述合同所述的部分房地產。

iii) 根據下列房地產權證，該物業的土地使用權已授予弘陽置業。詳情如下：

編號	證書編號	日期	用途	地盤面積
1	蘇(2016)蘇州市不動產權第5009813號	2016年4月15日	城市住宅用地	18,595.20
2	蘇(2016)蘇州市不動產權第5009815號	2016年4月15日	城市住宅用地	50,730.20
			總計：	<u>69,325.40</u>

據 貴公司告知，該物業僅包括上述證書所述的部分房地產。

iv) 根據下列建設用地規劃許可證，弘陽置業已獲得該物業的建設用地規劃許可。詳情如下：

編號	證書編號	日期	用途	地盤面積
1	地字第32050520160001號	2016年3月17日	住宅用地	<u>69,325.40</u>
			總計：	<u>69,325.40</u>

據 貴公司告知，該物業僅包括上述證書所述的部分房地產。

v) 根據下列建設工程規劃許可證，弘陽置業已獲得該物業的建設工程規劃許可。詳情如下：

編號	證書編號	項目名稱	日期	建築面積
1	建字第320505201600048號	蘇地20015-WG-47地塊	2016年4月1日	56,386.97
2	建字第320505201600092號	蘇地20015-WG-47地塊	2016年5月31日	<u>141,551.10</u>
			總計：	<u>197,938.07</u>

據 貴公司告知，該物業僅包括上述證書所述的部分房地產。

vi) 根據下列建築工程施工許可證，弘陽置業已獲准開展該物業的建築工程施工。詳情如下：

編號	證書編號	項目名稱	日期	建築面積
1	320591201604280000	蘇地20015-WG-47地塊 15#、16#、17#、18#、 公共大樓1#配套設施 及地下車庫建築工程	2016年4月28日	56,386.97
2	320591201607250000	蘇地20015-WG-47地塊 1#、2#、6#、7#、10#、 11#、12#、公共大樓 2#、3#配套設施、警衛 室1#、4#及公共變電 室1#、3#	2016年7月25日	62,174.10
3	320591201607250000	蘇地20015-WG-47地塊 3#、4#、5#、8#、9#、 13#、14#及地下車庫 建築工程	2016年7月25日	79,377.00
總計：				197,938.07

據 貴公司告知，該物業僅包括上述證書所述的部分房地產。

vii) 根據下列商品房預售許可證，弘陽置業已獲得該物業的商品房預售許可。詳情如下：

編號	證書編號	項目名稱	日期	建築面積
1	蘇房預高新〔2016〕244	上水雅苑一期	2016年8月26日	43,863.99
2	蘇房預高新〔2016〕316	上水雅苑二期	2016年12月9日	33,043.14
3	蘇房預高新〔2017〕046	上水雅苑三期	2017年4月19日	36,161.38
4	蘇房預高新〔2017〕118	上水雅苑四期	2017年6月16日	36,123.96
總計：				149,192.47

據 貴公司告知，該物業僅包括上述證書所述的部分房地產。

viii) 根據下列建築工程竣工驗收報告，該物業的建築工程已授予弘陽置業。詳情如下：

編號	證書編號	項目名稱	日期	建築面積
1	3205011603120102-JX-001	蘇地20015-WG-47地塊 15#、16#、17#、18#、 公共大樓1#配套設施 及地下車庫建築工程	2018年12月27日	45,316.18
2	3205011603120102-JX-002	蘇地20015-WG-47地塊 1#、2#、6#、7#、10#、 11#、12#、公共大樓 2#、3#配套設施、警衛 室1#、4#及公共變電 室1#、3#	2018年12月27日	79,291.87
3	3205011603120102-JX-002	蘇地20015-WG-47地塊 3#、4#、5#、8#、9#、 13#、14#及地下車庫 建築工程	2018年12月27日	60,700.47
總計：				185,308.52

據 貴公司告知，該物業僅包括上述證書所述的部分房地產。

ix) 根據日期為2015年12月18日的營業執照(編號：91320505MA1MD2G58D)，弘陽置業已經註冊。

x) 該物業的概況及市場資料概述如下：

位置	該物業位於中國江蘇省蘇州市高新區滄墅關開發區北至興賢路綠地、東至文昌路。
交通	蘇州西站距離該物業約5公里。此外，該地區出租車及公共汽車亦方便可得。
周邊地區性質	該標的地區主要為住宅區。

xi) 於評估停車位-B的投資價值時，吾等已參考鄰近地區類似停車位的租金價格。可資比較物業位於同一地區，狀況、面積及年期等相若。

所選租賃交易包括停車位-B(每個停車位每月介乎人民幣220元至人民幣230元)。根據吾等的市場研究，鄰近地區可資比較停車位的收益率介乎4.0%至5.0%。由於停車位-B於評估日期為閒置狀態，吾等已將餘下期間將產生的估計未來租金收入資本化，餘下期間約為41.09年，於2066年3月23日終止。於吾等的評估中，吾等已採用每個停車位平均市場租金為人民幣222元及資本化率為4.5%。

xii) 吾等獲提供有關該物業的業權狀況及授予的主要批准及牌照的文據副本如下：

文件／批准	是否提供
國有土地使用權出讓合同	已提供
房地產權證	已提供
建設用地規劃許可證	已提供
建設工程規劃許可證	已提供
建築工程施工許可證	已提供
商品房預售許可證	已提供
建築工程竣工驗收報告	已提供
營業執照	已提供

xiii) 吾等已獲提供由客戶的中國法律顧問就該物業編製的法律意見，其中載有(其中包括)下列資料：

1. 根據弘陽置業的確認，該物業的對外推廣名稱為上水雅苑；
2. 弘陽置業已取得上水雅苑項目相關土地的房地產權證；
3. 弘陽置業已根據上水雅苑的實際開發進度取得必要的施工許可證。
4. 弘陽置業有權在「預售許可證」規定的預售範圍內預售上水雅苑在建樓宇。
5. 根據弘陽置業的確認，基於上水雅苑項目的當前進度，其尚未涉及有關環境影響評估審批、人防工程、消防安全審批及施工的事宜，亦未取得相應的批文及施工證書文件。
6. 於按照經批准的施工文件完成施工並依法取得全面驗收合格證書後，弘陽置業將按照相關法律及法規辦理相關產權文件。經主管機關驗收合格後，取得相應的房產證並無任何重大法律障礙。
7. 根據弘陽置業向吾等披露的所有資料及本法律意見書所載的資料，就尚未辦理產權登記的地下停車位而言：根據蘇州市的當地政策及弘陽置業的聲明及確認，目標停車位屬於規劃未認證停車位(非所有業主共有)，且該部分停車位並未計入公攤面積，其建築成本亦未被攤分或同意歸屬於業主。該等停車位並無查封、抵押或其他權利限制情況。由於該等停車位的所有權無法通過不動產登記中心查詢，基於弘陽置業確認的真實性，該等停車位的原始所有權應屬於弘陽置業。弘陽置業有權處置該等目標停車位，但於處置該等停車位時應注意「住宅小區停車位應首先滿足業主需要」的法律規定。

估值報告

於2025年
2月28日現況下
的市值

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於2025年 2月28日現況下 的市值
18	中國江蘇省蘇州市 高新區高新澗墅關 大道與名藍街的交 匯處上熙名苑部分 地下停車位	上熙名苑大型住宅開發項目，總 地盤面積為44,700.50平方米(「開 發項目」)。 據告知，該物業包括開發項目217 個停車位-B(「該物業」)。停車位 的建築面積詳情如下：	於吾等視察日期，該 物業已空置。	無商業價值
		部分	建築面積 (平方米)	
		停車位-B	<u>2,929.50</u>	
		總計	<u>2,929.50</u>	
		根據所提供的房地產權證，獲授 的土地使用權於2086年12月12日 屆滿，作住宅用地用途。		

附註：

- i) 該價值指停車位-A的市值。由於停車位-B缺乏有效的物業所有權文件，吾等並無賦予該物業任何商業價值。然而，吾等已將停車位-B的投資價值納入估值報告，以供公司內部參考。截至估值日期，停車位-B的投資價值為人民幣10,800,000元。

- ii) 根據下列日期為2016年10月18日及2016年11月14日的國有土地使用權出讓合同及其補充協議，該物業的土地使用權已授予蘇州弘陽投資有限公司(「弘陽投資」)。詳情如下：

編號	證書編號	日期	用途	地盤面積
1	3205012016CR1103 205012016CR110-補	2016年11月14日	城市住宅用地	44,700.50
總計：				44,700.50

據 貴公司告知，該物業僅包括上述合同所述的部分房地產。

- iii) 根據下列房地產權證，該物業的土地使用權已授予弘陽投資。詳情如下：

編號	證書編號	日期	用途	地盤面積
1	蘇(2017)蘇州市不動 產權第5046595號	2017年2月23日	城市住宅用地	17,508.70
2	蘇(2017)蘇州市不動 產權第5046594號	2017年2月23日	城市住宅用地	27,191.80
總計：				44,700.50

據 貴公司告知，該物業僅包括上述證書所述的部分房地產。

- iv) 根據下列建設用地規劃許可證，弘陽投資已獲得該物業的建設用地規劃許可。詳情如下：

編號	證書編號	日期	用途	地盤面積
1	地字第 320505201700007 號	2017年1月18日	住宅用地	44,700.50
總計：				44,700.50

據 貴公司告知，該物業僅包括上述證書所述的部分房地產。

- v) 根據下列建設工程規劃許可證，弘陽投資已獲得該物業的建設工程規劃許可。詳情如下：

編號	證書編號	項目名稱	日期	建築面積
1	建字第320505201700015號	蘇地2016-WG-64地塊	2017年1月25日	95,339.18
總計：				95,339.18

據 貴公司告知，該物業僅包括上述證書所述的部分房地產。

vi) 根據下列建築工程施工許可證，弘陽投資已獲准開展該物業的建築工程施工。詳情如下：

編號	證書編號	項目名稱	日期	建築面積
1	320591201703100000	蘇地2016-WG-64地塊 (1#-18#、警衛室1、警衛室2、燃氣調壓站、1區地下車庫、2區地下車庫)	2016年4月28日	95,339.18
總計：				95,339.18

據 貴公司告知，該物業僅包括上述證書所述的部分房地產。

vii) 根據下列商品房預售許可證，弘陽投資已獲得該物業的商品房預售許可。詳情如下：

編號	證書編號	項目名稱	日期	建築面積
1	蘇房預高新〔2019〕055	上熙名苑	2019年4月25日	69,757.45
總計：				69,757.45

據 貴公司告知，該物業僅包括上述證書所述的部分房地產。

viii) 根據下列建築工程竣工驗收報告，該物業的建築工程已授予弘陽投資。詳情如下：

編號	證書編號	項目名稱	日期	建築面積
1	3205011703010112-JX-001	蘇地2016-WG-64地塊 (5#-8#、12#、16#-18#、警衛室2、1座地下車庫)	2018年12月27日	28,586.21
2	3205011703010112-JX-002	蘇地2016-WG-64地塊 (1-4#、9-11#、13-15#、警衛室1、燃氣調壓站、2座地下車庫)	2018年12月27日	66,958.11
總計：				95,544.32

據 貴公司告知，該物業僅包括上述證書所述的部分房地產。

ix) 根據日期為2016年10月8日的營業執照(編號：91320505MA1MWGMB76)，弘陽投資已經註冊。

x) 該物業的概況及市場資料概述如下：

位置	該物業位於中國江蘇省蘇州市高新區澁墅關鎮桑園路東、規路段路南。
交通	蘇州西站距離該物業約5公里。此外，該地區出租車及公共汽車亦方便可得。
周邊地區性質	該標的地區主要為住宅區。

xi) 於評估停車位-B的投資價值時，吾等已參考鄰近地區類似停車位的租金價格。可資比較物業位於同一地區，狀況、面積及年期等相若。

所選租賃交易包括停車位-B(每個停車位每月介乎人民幣220元至人民幣230元)。根據吾等的市場研究，鄰近地區可資比較停車位的收益率介乎4.0%至5.0%。由於停車位-B於評估日期為閒置狀態，吾等已將餘下期間將產生的估計未來租金收入資本化，餘下期間約為41.81年，於2066年12月12日終止。於吾等的評估中，吾等已採用每個停車位平均市場租金為人民幣222元及資本化率為4.5%。

xii) 吾等獲提供有關該物業的業權狀況及授予的主要批准及牌照的文據副本如下：

文件／批准	是否提供
國有土地使用權出讓合同	已提供
房地產權證	已提供
建設用地規劃許可證	已提供
建設工程規劃許可證	已提供
建築工程施工許可證	已提供
商品房預售許可證	已提供
建築工程竣工驗收報告	已提供
營業執照	已提供

xiii) 吾等已獲提供由客戶的中國法律顧問就該物業編製的法律意見，其中載有(其中包括)下列資料：

1. 根據弘陽投資的確認，該物業的對外推廣名稱為上熙名苑；
2. 弘陽投資已取得上熙名苑項目相關土地的房地產權證；
3. 弘陽投資已根據上熙名苑的實際開發進度取得必要的施工許可證。
4. 弘陽投資有權在「預售許可證」規定的預售範圍內預售上熙名苑在建樓宇。
5. 根據弘陽投資的確認，基於上熙名苑項目的當前進度，其尚未涉及有關環境影響評估審批、人防工程、消防安全審批及施工的事宜，亦未取得相應的批文及施工證書文件。
6. 於按照經批准的施工文件完成施工並依法取得全面驗收合格證書後，弘陽投資將按照相關法律及法規辦理相關產權文件。經主管機關驗收合格後，取得相應的房產證並無任何重大法律障礙。
7. 根據弘陽投資向吾等披露的所有資料及本法律意見書所載的資料，就尚未辦理產權登記的地下停車位而言：根據蘇州市的當地政策及弘陽投資的聲明及確認，目標停車位屬於規劃未認證停車位(非所有業主共有)，且該部分停車位並未計入公攤面積，其建築成本亦未被攤分或同意歸屬於業主。該等停車位並無查封或抵押等權利限制。由於該等停車位的所有權無法通過不動產登記中心查詢，基於弘陽投資確認的真實性，該等停車位的原始所有權應屬於弘陽投資。弘陽投資有權處置該等目標停車位，但於處置該等停車位時應注意「住宅小區停車位應首先滿足業主需要」的法律規定。

估值報告

於2025年
2月28日現況下
的市值

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於2025年 2月28日現況下 的市值
19.	中國江西省南昌市 招賢鎮青松街 (規劃一路)以北、 下澤路以東、豫章 區好人家以西 (控制性規劃E-7-03 地塊)灣裏時光里 部分地下停車位	灣裏時光里為大型住宅開發項目， 總地盤面積為13,717.33平方米(「開 發項目」)。 據告知，該標的物業包括開發項 目138個停車位-B(包括4個迷你 停車位及3個串聯式停車位)及48 個停車位-C(包括1個迷你停車位 及2個串聯式停車位)(「該物業」)。 該停車位的建築面積詳情如下：	於吾等視察日期，該 物業已空置。	無商業價值
		部分	建築面積 (平方米)	
		停車位-B	1,863.00	
		停車位-C	<u>648.00</u>	
		總計	<u>2,511.00</u>	
		根據所提供的房地產權證，停車 位-A獲授的土地使用權於2088年 10月15日屆滿，作其他商業及服 務用地/城市住宅用地用途。		

附註：

- i) 該價值指停車位-A的市值。由於停車位-B及停車位-C缺乏有效的物業所有權文件，吾等並無賦予該物業任何商業價值。然而，吾等已將停車位-B及停車位-C的投資價值納入估值報告，以供公司內部參考。截至估值日期，停車位-B的投資價值為人民幣4,870,000元及停車位-C的投資價值為人民幣1,190,000元。
- ii) 根據下列日期為2018年10月16日及2018年11月15日的國有土地使用權出讓合同及其補充協議，該物業的土地使用權已授予南昌弘陽房地產開發有限公司(「南昌弘陽」)。詳情如下：

編號	證書編號	日期	用途	地盤面積
1	3620180107008	2018年10月16日	住宅及商業用地	<u>13,717.33</u>
		總計：		<u>13,717.33</u>

據 貴公司告知，該物業僅包括上述合同所述的部分房地產。

iii) 根據下列房地產權證，該物業的土地使用權已授予南昌弘陽。詳情如下：

編號	證書編號	日期	用途	地盤面積
1	贛(2018)南昌市不動產權第0240006號	2018年11月18日	其他商業及服務用地／城市住宅用地	13,717.33
總計：				13,717.33

據 貴公司告知，該物業僅包括上述證書所述的部分房地產。

iv) 根據下列建設用地規劃許可證，南昌弘陽已獲得該物業的建設用地規劃許可。詳情如下：

編號	證書編號	日期	用途	地盤面積
1	地字第360105201800031號	2018年11月8日	住宅及商業用地	20.58 (畝)
總計：				20.58 (畝)

據 貴公司告知，該物業僅包括上述證書所述的部分房地產。

v) 根據下列建設工程規劃許可證，南昌弘陽已獲得該物業的建設工程規劃許可。詳情如下：

編號	證書編號	項目名稱	日期	建築面積
1	建字第360105201900001號	弘陽時光里1#樓	2019年1月14日	5,406.98
2	建字第360105201900002號	弘陽時光里2#樓	2019年1月14日	5,337.79
3	建字第360105201900003號	弘陽時光里3#樓	2019年1月14日	9,660.71
4	建字第360105201900004號	弘陽時光里4#樓	2019年1月14日	6,225.14
5	建字第360105201900005號	弘陽時光里5#樓	2019年1月14日	1,221.55
6	建字第360105201900006號	弘陽時光里地下室	2019年1月14日	8,107.14
總計：				35,959.31

據 貴公司告知，該物業僅包括上述證書所述的部分房地產。

vi) 根據下列建築工程施工許可證，南昌弘陽已獲准開展該物業的建築工程施工。詳情如下：

編號	證書編號	項目名稱	日期	建築面積
1	360105201901180101號	弘陽時光里1#-5#樓及地下室	2019年1月18日	35,959.31
總計：				35,959.31

據 貴公司告知，該物業僅包括上述證書所述的部分房地產。

vii) 根據下列商品房預售許可證，南昌弘陽已獲得該物業的商品房預售許可。詳情如下：

編號	證書編號	項目名稱	日期	建築面積
1	(2019)洪行審房預售證第0215號	時光慧築1#樓	2019年5月24日	5,131.90
2	(2019)洪行審房預售證第0216號	時光慧築2#樓	2019年5月24日	5,031.83
3	(2019)洪行審房預售證第0217號	時光慧築3#樓	2019年5月24日	9,528.95
4	(2019)洪行審房預售證第0417號	時光慧築4#樓	2019年8月9日	5,892.82
5	(2020)洪行審房預售證第0335號	時光慧築5#樓	2010年3月20日	1,193.34
總計：				26,778.84

據 貴公司告知，該物業僅包括上述證書所述的部分房地產。

viii) 根據下列建築工程竣工驗收報告，該物業的建築工程已授予南昌弘陽。詳情如下：

編號	證書編號	項目名稱	日期	建築面積
1	2020-208號	弘陽時光里1#樓	2020年11月3日	5,406.98
2	2020-209號	弘陽時光里2#樓	2020年11月3日	5,337.79
3	2020-210號	弘陽時光里3#樓	2020年11月3日	9,660.71
4	2020-211號	弘陽時光里4#樓	2020年11月3日	6,225.14
5	2020-212號	弘陽時光里5#樓	2020年11月3日	1,221.55
6	2020-213號	弘陽時光里地下室	2020年11月12日	8,170.14
總計：				<u>36,022.31</u>

據 貴公司告知，該物業僅包括上述證書所述的部分房地產。

ix) 根據日期為2018年10月8日的營業執照(編號：91360105MA385UD44C)，南昌弘陽已經註冊。

x) 該物業的概況及市場資料概述如下：

位置 該物業位於中國江西省南昌市招賢鎮青松街(規劃一路)以北、下澤路以東、豫章區好人家以西(控制性規劃E-7-03地塊)。

交通 南昌昌北國際機場距離該物業約25公里。此外，該地區出租車及公共汽車亦方便可得。

周邊地區性質 該標的地區主要為住宅區。

xi) 所選租賃交易包括停車位-B(每個停車位每月介乎人民幣140元至人民幣180元)及停車位-C(每個停車位每月介乎人民幣140元至人民幣180元)。根據吾等的市場研究，鄰近地區可資比較停車位的收益率介乎4.0%至5.0%。由於停車位於評估日期為閒置狀態，吾等已將餘下期間將產生的估計未來租金收入資本化，餘下期間約為43.66年，於2068年10月15日終止。於吾等的評估中，吾等已採用每個停車位平均市場租金為人民幣160元及資本化率為4.75%。就迷你停車場而言，上述價格需要額外調整停車位大小，即0.8。就串聯式停車場而言，上述價格需要額外調整停車位大小，即1.5。

xii) 吾等獲提供有關該物業的業權狀況及授予的主要批准及牌照的文據副本如下：

文件／批准	是否提供
國有土地使用權出讓合同	已提供
房地產權證	已提供
建設用地規劃許可證	已提供
建設工程規劃許可證	已提供
建築工程施工許可證	已提供
商品房預售許可證	已提供
建築工程竣工驗收報告	已提供
營業執照	已提供

xiii) 吾等已獲提供由客戶的中國法律顧問就該物業編製的法律意見，其中載有(其中包括)下列資料：

1. 根據南昌弘陽的確認，該物業的對外推廣名稱為灣裏時光里；
2. 南昌弘陽已取得灣裏時光里項目相關土地的房地產權證；
3. 南昌弘陽已根據灣裏時光里的實際開發進度取得必要的施工許可證；
4. 根據南昌弘陽的確認，基於灣裏時光里項目的當前進度，其尚未涉及有關環境影響評估審批、人防工程、消防安全審批及施工的事宜，亦未取得相應的批文及施工證書文件。
5. 於按照經批准的施工文件完成施工並依法取得全面驗收合格證書後，南昌弘陽將按照相關法律及法規辦理相關產權文件。經主管機關驗收合格後，取得相應的房產證並無任何重大法律障礙。
6. 根據南昌弘陽向吾等披露的資料及本法律意見書披露的所有資料，就停車位而言：(1)停車位-B：在司法實踐中，非人防地下停車位的所有權通常被認定屬於開發商。(2)停車位-C：作為項目開發商及投資方，南昌弘陽可取得人防停車位的用益權。然而，於處置有關停車位的用益權時，需確保相關手續辦理妥當。此乃符合《人民防空法》及當地政策的規定，允許開發商在特定條件下管理人防設施的使用並從中獲益。

估值報告

於2025年
2月28日現況下
的市值

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於2025年 2月28日現況下 的市值
20	中國安徽省合肥市長豐縣阜陽北路與金川路交匯處長豐時光里部分地下停車位	長豐時光里為大型住宅開發項目，總地盤面積為42,621.00平方米(「開發項目」)。 據告知，該物業包括開發項目354個停車位-A及135個停車位-C(「該物業」)。該物業停車位的建築面積詳情如下：	於吾等視察日期，該物業已空置。	人民幣 10,000,000元 (人民幣壹仟萬元) 附註i
		部分	建築面積 (平方米)	
		停車位-A	4,779.00	
		停車位-C	1,822.50	
		總計	6,601.50	
		根據所提供的房地產權證，停車位-A獲授的土地使用權於2086年11月7日屆滿，作城市住宅用地用途。		

附註：

- i) 該價值指停車位-A的市值。由於停車位-C缺乏有效的物業所有權文件，吾等並無賦予該物業任何商業價值。然而，吾等已將停車位-C的投資價值納入估值報告，以供公司內部參考。截至估值日期，停車位-C的投資價值為人民幣2,510,000元。
- ii) 根據下列日期為2016年11月8日及2016年11月25日的國有土地使用權出讓合同及其補充協議，該物業的土地使用權已授予安徽弘嵐房地產開發有限公司(「安徽弘嵐」)。詳情如下：

編號	證書編號	日期	用途	地盤面積
1	340121出讓[2016]100 340121出讓 [2016]100補	2016年11月25 日	其他住宅用地	42,621.00
			總計：	42,621.00

據 貴公司告知，該物業僅包括上述合同所述的部分房地產。

iii) 根據下列房地產權證，該物業的土地使用權已授予安徽弘嵐。詳情如下：

編號	證書編號	日期	用途	地盤面積
1	皖(2017)長豐不動產 權第0008610號	2017年3月24日	住宅用地	42,621.00
總計：				42,621.00

據 貴公司告知，該物業僅包括上述證書所述的部分房地產。

iv) 根據下列建設用地規劃許可證，該物業已授予安徽弘嵐。詳情如下：

編號	證書編號	日期	用途	地盤面積
1	地字第 340121201720005 號	2017年2月7日	住宅用地	42,621.00
總計：				42,621.00

據 貴公司告知，該物業僅包括上述證書所述的部分房地產。

v) 根據下列建設工程規劃許可證，安徽弘嵐已獲得該物業的建設工程規劃許可。詳情如下：

編號	證書編號	項目名稱	日期	建築面積
1	長建南許(2017)149	時光里1#	2017年5月12日	6,115.14
2	長建南許(2017)150	時光里2#	2017年5月12日	4,031.35
3	長建南許(2017)151	時光里3#	2017年5月12日	5,203.21
4	長建南許(2017)152	時光里5#	2017年5月12日	4,031.35
5	長建南許(2017)153	時光里6#	2017年5月12日	5,177.88
6	長建南民許(2017)201	時光里7#	2017年7月7日	4,469.39
7	長建南許(2017)154	時光里8#	2017年5月12日	5,202.81
8	長建南民許(2017)133	時光里9#	2017年5月8日	9,598.77
9	長建南民許(2017)134	時光里10#	2017年5月8日	11,078.98
10	長建南民許(2017)094	時光里11#	2017年4月19日	10,061.27
11	長建南民許(2017)135	時光里12#	2017年5月8日	11,002.15
12	長建南民許(2017)095	時光里13#	2017年4月19日	10,431.68
13	長建南民許(2017)136	時光里15#	2017年5月8日	10,978.37

編號	證書編號	項目名稱	日期	建築面積
14	長建南許(2017)155	時光里16#	2017年5月12日	2,055.23
15	長建南民許(2017)157	地下車庫	2017年5月16日	26,510.78
16	長建南民許(2017)202	時光里F1#配電室	2017年7月19日	175.74
17	長建南民許(2017)203	時光里F2#配電室	2017年7月19日	221.02
			總計：	<u>126,345.12</u>

據 貴公司告知，該物業僅包括上述證書所述的部分房地產。

vi) 根據下列建築工程施工許可證，安徽弘嵐已獲准開展該物業的建築工程施工。詳情如下：

編號	證書編號	項目名稱	日期	建築面積
1	3401211703150101-SX-001	時光里11#、13#	2017年5月3日	20,492.95
2	3401211703150101-SX-002	時光里16#	2017年6月1日	2,055.03
3	3401211703150101-SX-003	時光里1#、2#、3#、5#、6#、8#、9#、10#、12#、15#地下車庫	2017年6月1日	98,930.79
4	3401211703150101-SX-004	時光里7#、F1#配電室、F2#配電室	2017年8月16日	4,866.15
			總計：	<u>126,344.92</u>

據 貴公司告知，該物業僅包括上述證書所述的部分房地產。

vii) 根據下列商品房預售許可證，安徽弘嵐已獲得該物業的商品房預售許可。詳情如下：

編號	證書編號	項目名稱	日期	建築面積
1	長房預售證第20177120號	時光里1	2017年8月1日	6,063.79
2	長房預售證第20177121號	時光里2	2017年8月1日	4,006.63
3	長房預售證第20187044號	時光里3	2018年3月21日	5,220.06
4	長房預售證第20177077號	時光里5	2018年5月4日	3,697.72
5	長房預售證第20187134號	時光里6	2018年6月29日	5,194.51
6	長房預售證第20187135號	時光里7	2018年6月29日	4,543.50
7	長房預售證第20187083號	時光里8	2018年5月22日	4,834.59
8	長房預售證第20187052號	時光里9	2018年4月13日	9,486.06
9	長房預售證第20187080號	時光里10	2017年5月16日	10,990.02
10	長房預售證第20177122號	時光里11	2017年7月13日	10,347.11
11	長房預售證第20177203號	時光里12	2017年11月16日	11,230.16
12	長房預售證第20177123號	時光里13	2017年7月13日	10,739.92
13	長房預售證第20177204號	時光里15	2017年11月16日	11,242.19
總計：				<u>97,596.26</u>

據 貴公司告知，該物業僅包括上述證書所述的部分房地產。

xiii) 根據下列建築工程竣工驗收報告，該物業的建築工程已授予安徽弘嵐。詳情如下：

編號	證書編號	項目名稱	日期	建築面積
1	3401211703150101-JX-001	合肥長豐CF201609地塊 1#	2019年6月28日	6,115.14
2	3401211703150101-JX-002	合肥長豐CF201609地塊 2#	2019年6月28日	4,031.35
3	3401211703150101-JX-003	合肥長豐CF201609地塊 3#	2019年6月28日	5,203.21
4	3401211703150101-JX-004	合肥長豐CF201609地塊 5#	2019年6月28日	4,031.35
5	3401211703150101-JX-005	合肥長豐CF201609地塊 6#	2019年6月28日	5,177.88
6	3401211703150101-JX-006	合肥長豐CF201609地塊 7#	2019年6月28日	4,469.39
7	3401211703150101-JX-007	合肥長豐CF201609地塊 8#	2019年6月28日	5,202.81
8	3401211703150101-JX-008	合肥長豐CF201609地塊 9#	2019年6月28日	9,598.77
9	3401211703150101-JX-009	合肥長豐CF201609地塊 10#	2019年6月28日	11,078.98
10	3401211703150101-JX-010	合肥長豐CF201609地塊 11#	2019年6月28日	10,061.27
11	3401211703150101-JX-011	合肥長豐CF201609地塊 12#	2019年6月28日	11,002.15
12	3401211703150101-JX-012	合肥長豐CF201609地塊 13#	2019年6月28日	10,431.68
13	3401211703150101-JX-013	合肥長豐CF201609地塊 15#	2019年6月28日	10,978.37
14	3401211703150101-JX-014	合肥長豐CF201609地塊 16#	2019年7月24日	2,055.23
15	3401211703150101-JX-015	合肥長豐CF201609地塊- 地下車庫	2019年7月1日	26,510.78
16	3401211703150101-JX-020	合肥長豐CF201609地塊 F1#	2019年8月2日	175.74
17	3401211703150101-JX-021	合肥長豐CF201609地塊 F2#	2019年8月2日	221.02
總計：				<u>126,345.12</u>

據 貴公司告知，該物業僅包括上述證書所述的部分房地產。

xiv) 根據日期為2016年11月9日的營業執照(編號：91340121MA2N2L1Y44)，安徽弘嵐已經註冊。

xv) 該物業的概況及市場資料概述如下：

位置	該物業位於中國安徽省合肥市長豐縣阜陽北路與金川路交匯處。
交通	合肥新橋機場距離該物業約25公里。此外，該地區出租車及公共汽車亦方便可得。
周邊地區性質	該標的地區主要為住宅區。

xvi) 於評估停車位-A的市值及停車位-C的投資價值時，吾等已參考鄰近地區類似停車位的售價。可資比較物業處於同一發展程度，狀況、面積及年期等相若。

於吾等估值過程中，吾等已考慮樓宇質素、批量折扣等相關調整因素，以釐定該物業的單價。

	可資比較物業1	可資比較物業2	可資比較物業3
物業名稱	長豐時光里	長豐時光里	長豐時光里
區/縣	合肥市	合肥市	合肥市
詳細地址	安徽省合肥市長豐縣 阜陽北路與金川路交 匯處	安徽省合肥市長豐縣 阜陽北路與金川路交 匯處	安徽省合肥市長豐縣 阜陽北路與金川路交 匯處
總建築面積(平方米)	13.50	13.50	13.50
類型混合	停車位	停車位	停車位
交付條件	已裝修	已裝修	已裝修
成交價(人民幣元)	40,275	40,275	40,275

對可資比較物業進行的主要調整如下：

	可資比較物業1	可資比較物業1	可資比較物業3
批量折扣	下行	下行	下行
總調整	-30.00%	-30.00%	-30.00%
經調整單價 (人民幣元/個)	28,193	28,193	28,193
調整加權	33.33%	33.33%	33.33%
加權單價 (人民幣元/個)		28,200	

所選租賃交易包括停車位-C(每個停車位每月介乎人民幣120元至人民幣140元)。根據吾等的市場研究，鄰近地區可資比較停車位的收益率介乎4.0%至5.0%。由於停車位-C於評估日期為閒置狀態，吾等已將餘下期間產生的估計租金資本化。於吾等的評估中，吾等已採用每個停車位平均市場租金為人民幣119元及資本化率為4.5%。

xvii) 吾等獲提供有關該物業的業權狀況及授予的主要批准及牌照的文據副本如下：

文件／批准	是否提供
國有土地使用權出讓合同	已提供
房地產權證	已提供
建設用地規劃許可證	已提供
建設工程規劃許可證	已提供
建築工程施工許可證	已提供
商品房預售許可證	已提供
建築工程竣工驗收報告	已提供
營業執照	已提供

xviii) 吾等已獲提供由客戶的中國法律顧問就該物業編製的法律意見，其中載有(其中包括)下列資料：

1. 根據安徽弘嵐的確認，該物業的對外推廣名稱為長豐時光里；
2. 安徽弘嵐已取得長豐時光里項目相關土地的房地產權證；
3. 安徽弘嵐已根據長豐時光里的實際開發進度取得必要的施工許可證；
4. 安徽弘嵐有權在「預售許可證」規定的預售範圍內預售長豐時光里在建樓宇。
5. 根據安徽弘嵐的確認，基於長豐時光里項目的當前進度，其尚未涉及有關環境影響評估審批、人防工程、消防安全審批及施工的事宜，亦未取得相應的批文及施工證書文件。
6. 於按照經批准的施工文件完成施工並依法取得全面驗收合格證書後，安徽弘嵐將按照相關法律及法規辦理相關產權文件。經主管機關驗收合格後，取得相應的房產證並無任何重大法律障礙。
7. 就停車位而言，作為開發項目的一部分，停車位-A的業權明確，且未發現任何查封或抵押情況。安徽弘嵐有權處置該停車位，但處置時應遵循「小區停車位應首先滿足業主需要」的法律規定。
8. 人防停車位：作為項目開發商及投資方，安徽弘嵐可取得人防停車位的用益權。然而，於處置有關停車位的使用權時，應注意辦理相應手續。

估值報告

於2025年
2月28日現況下
的市值

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於2025年 2月28日現況下 的市值
21	中國江蘇省南京市浦口區大橋北路以東上城三區部分地下停車位	上城三區為大型住宅開發項目，總地盤面積189,011.70平方米(「開發項目」)。	於吾等視察日期，該物業已空置。	無商業價值

據告知，該標的物業包括開發項目382個停車位-B(包括223個機械式停車位及159個非人防平面停車位)(「該物業」)。該停車位的建築面積詳情如下：

部分	建築面積 (平方米)
停車位-B	5,157.00
總計	<u>5,157.00</u>

根據所提供的房地產權證，停車位-B的土地使用權分兩期授出，分別於2043年8月19日(作住宅用途)及2073年8月19日(作商業用途)屆滿。

附註：

- i) 由於停車位-B缺乏有效的物業所有權文件，吾等並無賦予該物業任何商業價值。然而，吾等已將停車位-B的投資價值納入估值報告，以供公司內部參考。截至估值日期，停車位-B的投資價值為人民幣14,420,000元。
- ii) 根據下列日期為2003年12月27日及2008年6月30日的國有土地使用權出讓合同及其補充協議，該物業的土地使用權已授予南京紅太陽房地產開發有限公司(「南京紅太陽」)。詳情如下：

編號	證書編號	日期	用途	地盤面積
1	浦市出字(2003)第037號	2003年12月27日	二類居住用地、公共設施用地(商業用地)	800,299.00
總計：				<u>800,299.00</u>

據 貴公司告知，該物業僅包括上述合同所述的部分房地產。

iii) 根據下列房地產權證，該物業的土地使用權已授予南京紅太陽。詳情如下：

編號	證書編號	日期	用途	地盤面積
1	寧浦國用(2007)第 00203P號	2012年1月9日	城鎮混合住宅用地	99,919.00
2	寧浦國用(2007)第 16328P號	2011年12月8日	城鎮混合住宅用地	47,184.70
3	寧浦國用(2010)第 16616P號	2011年12月15日	城鎮混合住宅用地	41,908.00
總計：				<u>189,011.70</u>

據 貴公司告知，該物業僅包括上述證書所述的部分房地產。

iv) 根據下列建設用地規劃許可證，南京紅太陽已獲得該物業的建設用地規劃許可。詳情如下：

編號	證書編號	日期	用途	地盤面積
1	(2003)098號	2003年12月11日	不適用	787,069.00
總計：				<u>787,069.00</u>

據 貴公司告知，該物業僅包括上述證書所述的部分房地產。

v) 根據下列建設工程規劃許可證，南京紅太陽已獲得該物業的建設工程規劃許可。詳情如下：

編號	證書編號	項目名稱	日期	建築面積
1	建字第320111201081129號	住宅樓01-06、地下車庫 1	2010年12月17日	139,227.83
2	建字第320111201280025號	07至09、11、12、15、16 座及地下停車位2至4 (B組團)	2012年4月25日	152,650.32
3	建字第320111201280031號	10、13、24、25座及地下 停車位07(C組團)	2012年5月9日	138,339.88
4	建字第320111201280026號	17至23座、幼稚園、5號 樓及6號樓地下室(D 組團)	2012年4月25日	170,498.46
總計：				600,716.49

據 貴公司告知，該物業僅包括上述證書所述的部分房地產。

vi) 根據下列建築工程施工許可證，南京紅太陽已獲准開展該物業的建築工程施工。詳情如下：

編號	證書編號	項目名稱	日期	建築面積
1	3201112011012700002A 號	01-06座、1號地下停車位	2011年1月27日	139,227.83
2	32011120110022 號	07至09、11、12、15、16座、地下停車位02-04	2011年11月4日	138,736.26
3	32011120120050 號	17至23、06、06座及地下停車位	2012年6月5日	166,552.46
4	32011120120099 號	10、13、24、25座、地下室07	2012年12月12日	138,339.88
5	3201112010122700002A 號	01至06座樁基、1號地下停車位	2020年12月29日	不適用
6	3201112011062900001A 號	07-09、11、12、15、16、02至04地下停車位樁柱	2011年6月30日	不適用
7	320111020120037 號	地下停車位樁基、10、13、24、25、07座	2012年5月17日	不適用
8	320111020120036 號	17至23、06、06座地下停車位打樁	2012年5月17日	不適用
總計：				<u>582,856.43</u>

據 貴公司告知，該物業僅包括上述證書所述的部分房地產。

vii) 根據下列商品房預售許可證，南京紅太陽已獲得該物業的商品房預售許可。詳情如下：

編號	證書編號	項目名稱	日期	建築面積
1	寧房銷第201130077號	01及04座	2011年9月28日	不適用
2	寧房銷第201230007號	02及05座	2012年2月9日	不適用
3	寧房銷第201130065號	03及06座	2011年8月25日	不適用
4	寧房銷第201230068號	07座	2012年8月30日	不適用
5	寧房銷第201230085號	08座	2012年9月21日	不適用
6	寧房銷第201330022號	09座	2013年3月21日	不適用
7	寧房銷第201330096號	10座	2013年7月25日	不適用
8	寧房銷第201230047號	11座	2012年6月29日	不適用
9	寧房銷第201230064號	12座	2012年8月17日	不適用
10	寧房銷第201330036號	13座	2013年4月3日	不適用
11	寧房銷第201230051號	15座	2012年7月13日	不適用
12	寧房銷第201230117號	16座	2012年12月28日	不適用
13	寧房銷第201330008號	17座	2013年2月21日	不適用
14	寧房銷第201230095號	18座	2012年9月29日	不適用
15	寧房銷第201230094號	19座	2012年9月29日	不適用
16	寧房銷第201230104號	20座	2012年11月9日	不適用
17	寧房銷第201330013號	21座	2013年3月8日	不適用
18	寧房銷第201230106號	22座	2012年11月22日	不適用
19	寧房銷第201330007號	23座	2013年1月24日	不適用
20	寧房銷第201330044號	24座	2013年4月18日	不適用
21	寧房銷第201330071號	25座	2013年6月21日	不適用
			總計：	<u>不適用</u>

據 貴公司告知，該物業僅包括上述證書所述的部分房地產。

viii) 根據下列建築工程竣工驗收報告，該物業的建築工程已授予南京紅太陽。詳情如下：

編號	證書編號	項目名稱	日期	建築面積
1	寧浦備字2013273號	1座	2013年9月3日	19,124.70
2	寧浦備字2013274號	2座	2013年9月3日	27,138.40
3	寧浦備字2013275號	3座	2013年9月3日	22,399.40
4	寧浦備字2013276號	4座	2013年9月3日	15,253.90
5	寧浦備字2013277號	5座	2013年9月3日	26,901.40
6	寧浦備字2013278號	6座	2013年9月3日	19,096.80
7	寧浦備字2013279號	1號地下停車位	2013年9月3日	9,122.00
8	寧浦備字2014324號	7座	2014年9月4日	22,517.50
9	寧浦備字2014325號	8座	2014年9月4日	14,528.54
10	寧浦備字2014326號	9座	2014年9月4日	22,668.40
11	寧浦備字2014327號	11座	2014年9月4日	10,703.58
12	寧浦備字2014328號	12座	2014年9月4日	20,646.70
13	寧浦備字2014329號	15座	2014年9月4日	16,604.40
14	寧浦備字2014330號	16座	2014年9月4日	21,190.20
15	寧浦備字2014331號	2號地下停車位	2014年9月4日	15,051.00
16	寧浦備字2014332號	3號地下停車位	2014年9月4日	4,161.00
17	寧浦備字2014333號	4號地下停車位	2014年9月4日	4,578.00
18	寧浦備字2015133號	13座	2015年5月7日	22,398.40
19	寧浦備字2015134號	24座	2015年5月7日	26,772.64
20	寧浦備字2015135號	25座	2015年5月7日	33,973.67
21	寧浦備字2015136號	7號地下停車位	2015年5月7日	25,169.00
22	寧浦備字2015132號	10座	2015年5月7日	30,027.17
23	寧浦備字2014493號	17座	2014年11月25日	12,848.00
24	寧浦備字2014494號	18座	2014年11月25日	15,969.80
25	寧浦備字2014495號	19座	2014年11月25日	16,181.10
26	寧浦備字2014496號	20座	2014年11月25日	14,781.68
27	寧浦備字2014497號	21座	2014年11月25日	不適用
28	寧浦備字2014498號	22座	2014年11月25日	26,070.58

編號	證書編號	項目名稱	日期	建築面積
29	寧浦備字2014499號	23座	2014年11月25日	26,407.35
30	寧浦備字2014450號	5號地下停車位	2014年11月25日	不適用
31	寧浦備字2014493號	6號地下停車位	2014年11月25日	不適用
32	寧浦備字2015066號	幼稚園	2015年3月25日	3,946.00
總計：				546,231.31

據 貴公司告知，該物業僅包括上述證書所述的部分房地產。

ix) 根據日期為2024年4月19日的營業執照(編號：913201007217014139)，弘陽置地(集團)有限公司(「弘陽置地」)已經註冊。

x) 該物業的概況及市場資料概述如下：

位置	該物業位於中國江蘇省南京市浦口區大橋北路48號。
交通	南京祿口國際機場距離該物業約56公里。此外，該地區出租車及公共汽車亦方便可得。
周邊地區性質	該標的地區主要為住宅區。

xi) 於評估停車位-B的投資價值時，吾等已參考鄰近地區類似停車位的租金價格。可資比較物業位於同一地區，狀況、面積及年期等相若。

所選租賃交易包括停車位-B(每個停車位每月介乎人民幣250元至人民幣270元)。根據吾等的市場研究，鄰近地區可資比較停車位的收益率介乎4.25%至5.25%。由於停車位-B於評估日期為閒置狀態，吾等已將餘下期間將產生的估計未來租金收入資本化，餘下期間約為28.49年，於2053年8月19日終止。於吾等的評估中，吾等已採用每個停車位平均市場租金為人民幣239元及資本化率為4.75%。就機械式停車場而言，上述價格需要額外調整停車位大小，即0.75。

xii) 吾等獲提供有關該物業的業權狀況及授予的主要批准及牌照的文據副本如下：

文件／批准	是否提供
國有土地使用權出讓合同	已提供
房地產權證	已提供
建設用地規劃許可證	已提供
建設工程規劃許可證	已提供
建築工程施工許可證	已提供
商品房預售許可證	已提供
建築工程竣工驗收報告	已提供
營業執照	已提供

xiii) 吾等已獲提供由客戶的中國法律顧問就該物業編製的法律意見，其中載有(其中包括)下列資料：

1. 根據弘陽置地的確認，該物業的對外推廣名稱為上城三區；
2. 弘陽置地已取得上城三區項目相關土地的房地產權證；
3. 弘陽置地已根據上城三區的實際開發進度取得必要的施工許可證及建築工程竣工證書；
4. 於按照經批准的施工文件完成施工並依法取得全面驗收合格證書後，弘陽置地將按照相關法律及法規辦理相關產權文件。經主管機關驗收合格後，取得相應的房產證並無任何重大法律障礙。
5. 就停車位-B而言：弘陽置地無法辦理房地產產權登記且未辦理過戶，並無查封及抵押情況。弘陽置地有權處置該停車位，但根據《中華人民共和國民法典》第276條及《江蘇省物業管理條例》第63條，處置時應遵循「小區停車位應首先滿足業主需要」的法律規定。

估值報告

於2025年
2月28日現況下
的市值

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於2025年 2月28日現況下 的市值
22	中國江蘇省南京市浦口區大橋北路以東上城二區部分地下停車位	上城二區為大型住宅開發項目，總地盤面積163,340.80平方米(「開發項目」)。	於吾等視察日期，該物業已空置。	無商業價值

據告知，該標的物業包括開發項目397個停車位-B(包括376個機械式停車位及21個非人空防平面停車位)(「該物業」)。該停車位的建築面積詳情如下：

部分	建築面積 (平方米)
停車位-B	5,359.50
總計	5,359.50

根據所提供的房地產權證，該物業的土地使用權分兩期授出，分別於2043年8月19日(作住宅用途)及2073年8月19日(作商業用途)屆滿。

附註：

- i) 由於停車位-B缺乏有效的物業所有權文件，吾等並無賦予該物業任何商業價值。然而，吾等已將停車位-B的投資價值納入估值報告，以供公司內部參考。截至估值日期，停車位-B的投資價值為人民幣13,390,000元。
- ii) 根據下列日期為2003年12月27日及2008年6月30日的國有土地使用權出讓合同及其補充協議，該物業的土地使用權已授予南京紅太陽房地產開發有限公司(「南京紅太陽」)。詳情如下：

編號	證書編號	日期	用途	地盤面積
1	浦市出字(2003)第037號	2003年12月27日	二類居住用地、公共設施用地(商業用地)	800,299.00
總計：				800,299.00

據 貴公司告知，該物業僅包括上述合同所述的部分房地產。

iii) 根據下列房地產權證，該物業的土地使用權已授予南京紅太陽。詳情如下：

編號	證書編號	日期	用途	地盤面積
1	寧浦國用(2011)第 06669P號	2011年5月19日	城鎮混合住宅用地	40,065.8
2	寧浦國用(2011)第 09394P號	2011年7月12日	城鎮混合住宅用地	79,293.2
3	寧浦國用(2011)第 15317P號	2011年11月17日	城鎮混合住宅用地	43,981.8
總計：				<u>163,340.80</u>

據 貴公司告知，該物業僅包括上述證書所述的部分房地產。

iv) 根據下列建設用地規劃許可證，南京紅太陽已獲得該物業的建設用地規劃許可。詳情如下：

編號	證書編號	日期	用途	地盤面積
1	(2003)098號	2003年12月11日 \		787,069.00
總計：				<u>787,069.00</u>

據 貴公司告知，該物業僅包括上述證書所述的部分房地產。

v) 根據下列建設工程規劃許可證，南京紅太陽已獲得該物業的建設工程規劃許可。詳情如下：

編號	證書編號	項目名稱	日期	建築面積
1	建字第320111201390009號	A組團	2013年4月10日	107,804.10
2	建字第320111201390008號	B組團	2013年4月10日	151,710.40
3	建字第320111201390007號	C組團	2013年4月10日	30,789.80
4	建字第320111201390053號	D組團	2013年12月11日	88,220.50
5	建字第320111201390054號	E組團	2013年12月11日	112,491.80
6	建字第320111201390055號	F組團	2013年12月11日	76,180.00
總計：				<u>567,196.70</u>

據 貴公司告知，該物業僅包括上述證書所述的部分房地產。

vi) 根據下列建築工程施工許可證，南京紅太陽已獲准開展該物業的建築工程施工。詳情如下：

編號	證書編號	項目名稱	日期	建築面積
1	320190020130017 號	A組團項目4、7、9、11及地下室1(含樁基施工)	2013年7月27日	107,618.50
2	320190020130018 號	B組團項目1、5、8、12及地下室2(含樁基施工)	2013年7月30日	151,524.80
3	320190020130019 號	C組團項目2、3、6號商業樓、10、10號商業樓、13及地下室13(含樁基施工)	2013年7月30日	170,402.80
4	320100120140003 號	D組團項目14、17、20及地下停車位4樁基施工	2014年1月28日	不適用
5	320100120140004 號	E組團項目15、16、20及地下停車位5樁基施工	2014年1月28日	不適用
6	320100120140005 號	F組團項目16、16號商業樓、19及地下停車位6樁基施工	2014年1月28日	不適用
			總計：	<u>429,546.10</u>

據 貴公司告知，該物業僅包括上述證書所述的部分房地產。

vii) 根據下列商品房預售許可證，南京紅太陽已獲得該物業的商品房預售許可。詳情如下：

編號	證書編號	項目名稱	日期	建築面積
1	寧房銷第2014300083號	01座	2014年8月6日	不適用
2	寧房銷第2014300091號	02座	2014年8月26日	不適用
3	寧房銷第2014300070號	03座	2014年7月16日	不適用
4	寧房銷第2014300110號	04及07座	2014年10月15日	不適用
5	寧房銷第2015300029號	05座	2025年4月24日	不適用
6	寧房銷第2014300102號	06座	2014年9月25日	不適用
7	寧房銷第2014300139號	08座	2014年12月18日	不適用
8	寧房銷第2014300135號	09座	2014年12月4日	不適用
9	寧房銷第2014300060號	10座	2014年6月13日	不適用
10	寧房銷第2014300031號	11座	2014年4月17日	不適用
11	寧房銷第2014300125號	12座	2014年11月14日	不適用
12	寧房銷第2014300026號	13座	2014年4月17日	不適用
13	寧房銷第2015300007號	14座	2015年1月29日	不適用
14	寧房銷第2015300058號	15座	2015年7月9日	不適用
15	寧房銷第2014300140號	16座	2014年12月18日	不適用
16	寧房銷第2015300059號	17座	2015年7月24日	不適用
17	寧房銷第2015300046號	18及21座	2025年5月28日	不適用
18	寧房銷第2015300110號	19座	2015年9月24日	不適用
19	寧房銷第2015300019號	20座	2015年4月2日	不適用
總計：				不適用

據 貴公司告知，該物業僅包括上述證書所述的部分房地產。

viii) 根據下列建築工程竣工驗收報告，該物業的建築工程已授予南京紅太陽。詳情如下：

編號	證書編號	項目名稱	日期	建築面積
1	寧浦備字2016117號	1座地下室	2016年6月7日	9,901.10
2	寧浦備字2016113號	4座	2016年6月7日	23,948.70
3	寧浦備字2016114號	7座	2016年6月7日	24,561.90
4	寧浦備字2016115號	9座	2016年6月7日	24,448.50
5	寧浦備字2016108號	1座	2016年6月7日	24,758.30
6	寧浦備字2016112號	2座地下室(含人防)	2016年6月7日	29,233.00
7	寧浦備字2016116號	11座	2016年6月7日	39,113.70
8	寧浦備字2016109號	5座	2016年6月7日	24,446.50
9	寧浦備字2016110號	8座	2016年6月7日	26,989.00
10	寧浦備字2016111號	12座	2016年6月7日	31,742.60
11	寧浦備字2016118號	2座	2016年6月7日	20,025.30
12	寧浦備字2016119號	3座	2016年6月7日	29,985.50
13	寧浦備字2016125號	3座地下室(含人防)	2016年6月7日	25,042.90
14	寧浦備字2016120號	7座	2016年6月7日	31,397.50
15	寧浦備字2016123號	6座商業樓	2016年6月7日	988.80
16	寧浦備字2016121號	10座商業樓	2016年6月7日	30,395.90
17	寧浦備字2016124號	10座住宅樓	2016年6月7日	1,777.10
18	寧浦備字2016122號	13座	2016年6月7日	30,789.80
19	寧浦備字2017212號	14座	2017年5月19日	23,948.70
20	寧浦備字2017218號	15座	2017年5月19日	31,631.60
21	寧浦備字2017220號	16座	2017年5月19日	30,500.20
22	寧浦備字2017213號	17座	2017年5月19日	24,758.30
23	寧浦備字2017219號	18座	2017年5月19日	23,895.60
24	寧浦備字2017216號	19座	2017年5月19日	31,234.40

編號	證書編號	項目名稱	日期	建築面積
25	寧浦備字2017214號	20座	2017年5月19日	24,758.30
26	寧浦備字2017222號	21座	2017年5月19日	30,499.30
27	寧浦備字2017215號	16座商業樓	2017年5月19日	1,504.90
28	寧浦備字2017217號	幼稚園	2017年5月19日	4,364.60
29	寧浦備字2017221號	地下室	2017年5月19日	43,166.60
總計：				699,808.60

據 貴公司告知，該物業僅包括上述證書所述的部分房地產。

ix) 根據日期為2024年4月19日的營業執照(編號：913201007217014139)，弘陽置地(集團)有限公司(「弘陽置地」)已經註冊。

x) 該物業的概況及市場資料概述如下：

位置	該物業位於中國江蘇省南京市浦口區大橋北路48號。
交通	南京祿口國際機場距離該物業約56公里。此外，該地區出租車及公共汽車亦方便可得。
周邊地區性質	該標的地區主要為住宅區。

xi) 於評估停車位-B的投資價值時，吾等已參考鄰近地區類似停車位的租金價格。可資比較物業位於同一地區，狀況、面積及年期等相若。

所選租賃交易包括停車位-B(每個停車位每月介乎人民幣250元至人民幣270元)。根據吾等的市場研究，鄰近地區可資比較停車位的收益率介乎4.25%至5.25%。由於停車位-B於評估日期為閒置狀態，吾等已將餘下期間將產生的估計未來租金收入資本化，餘下期間約為28.49年，於2053年8月19日終止。於吾等的評估中，吾等已採用每個停車位平均市場租金為人民幣239元及資本化率為4.75%。就機械式停車場而言，上述價格需要額外調整停車位大小，即0.75。

xii) 吾等獲提供有關該物業的業權狀況及授予的主要批准及牌照的文據副本如下：

文件／批准	是否提供
國有土地使用權出讓合同	已提供
房地產權證	已提供
建設用地規劃許可證	已提供
建設工程規劃許可證	已提供
建築工程施工許可證	已提供
商品房預售許可證	已提供
建築工程竣工驗收報告	已提供
營業執照	已提供

xiii) 吾等已獲提供由客戶的中國法律顧問就該物業編製的法律意見，其中載有(其中包括)下列資料：

1. 根據弘陽置地的確認，該物業的對外推廣名稱為上城二區；
2. 弘陽置地已取得上城二區項目相關土地的房地產權證；
3. 弘陽置地已根據上城二區的實際開發進度取得必要的施工許可證及建築工程竣工證書；
4. 於按照經批准的施工文件完成施工並依法取得全面驗收合格證書後，弘陽置地將按照相關法律及法規辦理相關產權文件。經主管機關驗收合格後，取得相應的房產證並無任何重大法律障礙。
5. 就停車位-B而言：弘陽置地無法辦理房地產產權登記且未辦理過戶，並無查封及抵押情況。弘陽置地有權處置該停車位，但根據《中華人民共和國民法典》第276條及《江蘇省物業管理條例》第63條，處置時應遵循「小區停車位應首先滿足業主需要」的法律規定。

估值報告

於2025年
2月28日現況下
的市值

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2025年 2月28日現況下 的市值
23	中國安徽省蕪湖市 蕪湖經濟技術開發 區萬春街道夢溪路 與緯一路的交匯處 夢溪路時光里部分 地下停車位	夢溪路時光里為大型住宅開發項 目，總地盤面積為74,134.00平方 米(「開發項目」)。 據告知，該物業包括開發項目607 個停車位-A(包括5個無障礙停車 位)(「該物業」)。該停車位的建築 面積詳情如下：	於吾等視察日期，該 物業已空置。	人民幣 14,290,000元 (人民幣壹仟肆佰 貳拾玖萬元)
		部分	建築面積 (平方米)	
		停車位-A	<u>7,765.44</u>	
		總計	<u>7,765.44</u>	
		根據所提供的房地產權證，停車 位-A獲授的土地使用權於2090年 4月22日(作為城市住宅用地)／2060 年4月22日(作為零售商業用地)屆 滿。		

附註：

- i) 根據下列日期為2020年4月13日及2020年12月27日的國有土地使用權出讓合同及其補充協議，該物業的土地使用權已授予蕪湖拓弘房地產有限責任公司（「蕪湖拓弘」）。詳情如下：

編號	證書編號	日期	用途	地盤面積
1	340200出讓[2020]03	2020年12月27日	城市住宅用地、零售商業用地	74,134.00
總計：				74,134.00

據 貴公司告知，該物業僅包括上述合同所述的部分房地產。

- ii) 根據下列房地產權證，該物業的土地使用權已授予蕪湖拓弘。詳情如下：

編號	證書編號	日期	用途	地盤面積
1	(皖)2020蕪湖市不動產權第0879734號	2020年7月24日	城市住宅用地、零售商業用地	74,134.00
總計：				74,134.00

據 貴公司告知，該物業僅包括上述證書所述的部分房地產。

- iii) 根據下列建設用地規劃許可證，該物業已授予蕪湖拓弘。詳情如下：

編號	證書編號	日期	用途	地盤面積
1	地字第340201202000040號	2020年6月16日	住宅	74,134.00
總計：				74,134.00

據 貴公司告知，該物業僅包括上述證書所述的部分房地產。

iv) 根據下列建設工程規劃許可證，蕪湖拓弘已獲得該物業的建設工程規劃許可。詳情如下：

編號	證書編號	項目名稱	日期	建築面積
1	建字第340201202000485號	拓弘時光里1#、5#-8#、10#、11#、15#、17#	2020年9月1日	74,363.95
2	建字第340201202000483號	拓弘時光里2#、3#、9#、12#、13#、16#	2020年8月28日	48,638.77
3	建字第340201202000486號	拓弘時光里P2#、P3#、S1#	2020年9月2日	4,312.35
4	建字第340201202000488號	拓弘時光里地下車庫	2020年9月1日	36,063.66
5	建字第340201202000487號	拓弘時光里幼稚園	2020年9月1日	4,321.18
總計：				<u>167,699.91</u>

據 貴公司告知，該物業僅包括上述證書所述的部分房地產。

v) 根據下列建築工程施工許可證，蕪湖拓弘已獲准開展該物業的建築工程施工。詳情如下：

編號	證書編號	項目名稱	日期	建築面積
1	3402002006190030-SX-001	拓弘時光里2#、3#、9#、12#、13#、16#	2020年9月1日	48,638.77
2	3402002006190030-SX-002	拓弘時光里1#、5#-8#、10#、11#、15#、17#、P2#、P3#、S1#、幼稚園、地下車庫(非人防)	2020年9月9日	109,680.14
3	340553000626	人防地下室	2020年8月31日	9,381.00
總計：				<u>167,699.91</u>

據 貴公司告知，該物業僅包括上述證書所述的部分房地產。

vi) 根據下列商品房預售許可證，蕪湖拓弘已獲得該物業的商品房預售許可。詳情如下：

編號	證書編號	項目名稱	日期	建築面積
1	(蕪)房預售證第(2020)188號	拓弘時光里1#、7#、8#、10#	2020年11月25日	21,713.14
2	(蕪)房預售證第(2020)137號	拓弘時光里2#、3#、9#、12#、13#	2020年9月24日	33,653.97
3	(蕪)房預售證第(2021)117號	拓弘時光里15#、16#、17#	2021年5月21日	43,556.87
4	(蕪)房預售證第(2020)192號	拓弘時光里S1#	2020年12月10日	755.26
5	(蕪)房預售證第(2021)061號	拓弘時光里5#、6#、11#	2020年4月6日	23,446.23
總計：				<u>123,125.47</u>

據 貴公司告知，該物業僅包括上述證書所述的部分房地產。

vii) 根據下列建築工程竣工驗收報告，該物業的建築工程已授予蕪湖拓弘。詳情如下：

編號	證書編號	項目名稱	日期	建築面積
1	第2022011號	Tuo Ba Shi Guang Li 1#、2#、3#、5#、6#、7#、8#、9#、10#、11#、12#、13#	2022年12月28日	78,813.24
2	第2022012號	Tuo Ba Shi Guang Li S1#	2022年12月23日	978.47
3	第2023001號	Tuo Ba Shi Guang Li 15#、16#、17#、地下車庫	2023年3月13日	80,255.33
總計：				<u>160,047.04</u>

據 貴公司告知，該物業僅包括上述證書所述的部分房地產。

viii) 根據日期為2020年4月29日的營業執照(編號：91340200MA2UPY648H)，蕪湖拓弘已經註冊。

ix) 該物業的概況及市場資料概述如下：

位置	該物業位於中國安徽省蕪湖市北至規劃支二路、南至萬春新苑樂苑、西至空地、東至夢溪路蕪湖經濟技術開發區萬春街道。
交通	蕪湖站距離該物業約10公里。此外，該地區出租車及公共汽車亦方便可得。
周邊地區性質	該標的地區主要為住宅區。

- x) 於評估停車位-A的市值時，吾等已參考鄰近地區類似停車位的售價。可資比較物業處於同一發展程度，狀況、面積及年期等相若。

所選交易包括停車位-A(每個停車位介乎人民幣33,000元至人民幣35,000元)；於吾等估值過程中，吾等已考慮批量折扣等相關調整因素，以釐定該物業的單價。

	可資比較物業1	可資比較物業2	可資比較物業3
物業名稱	夢溪路時光里	夢溪路時光里	夢溪路時光里
區/縣	蕪湖市	蕪湖市	蕪湖市
詳細地址	安徽省蕪湖市蕪湖經濟技術開發區萬春街道夢溪路與緯一路的交匯處	安徽省蕪湖市蕪湖經濟技術開發區萬春街道夢溪路與緯一路的交匯處	安徽省蕪湖市蕪湖經濟技術開發區萬春街道夢溪路與緯一路的交匯處
總建築面積(平方米)	12.72	12.72	12.72
類型混合	停車位	停車位	停車位
交付條件	已裝修	已裝修	已裝修
成交價(人民幣元)	34,404	33,257	33,028

對可資比較物業進行的主要調整如下：

	可資比較物業1	可資比較物業1	可資比較物業3
批量折扣	下行	下行	下行
總調整	-30.00%	-30.00%	-30.00%
經調整單價 (人民幣元/個)	24,083	23,280	23,119
調整加權	33.33%	33.33%	33.33%
加權單價 (人民幣元/個)		23,500	

就無障礙停車場而言，上述價格需要額外調整停車位類型，即1.2。

xi) 吾等獲提供有關該物業的業權狀況及授予的主要批准及牌照的文據副本如下：

文件／批准	是否提供
國有土地使用權出讓合同	已提供
房地產權證	已提供
建設用地規劃許可證	已提供
建設工程規劃許可證	已提供
建築工程施工許可證	已提供
商品房預售許可證	已提供
建築工程竣工驗收報告	已提供
營業執照	已提供

xii) 吾等已獲提供由客戶的中國法律顧問就該物業編製的法律意見，其中載有(其中包括)下列資料：

1. 根據蕪湖拓弘的確認，該物業的對外推廣名稱為夢溪路時光里；
2. 蕪湖拓弘已取得夢溪路時光里項目相關土地的房地產權證；
3. 蕪湖拓弘已根據夢溪路時光里的實際開發進度取得必要的施工許可證；
4. 蕪湖拓弘有權在「預售許可證」規定的預售範圍內預售夢溪路時光里在建樓宇。
5. 根據蕪湖拓弘的確認，基於夢溪路時光里項目的當前進度，其尚未涉及有關環境影響評估審批、人防工程、消防安全審批及施工的事宜，亦未取得相應的批文及施工證書文件。
6. 於按照經批准的施工文件完成施工並依法取得全面驗收合格證書後，蕪湖拓弘將按照相關法律及法規辦理相關產權文件。經主管機關驗收合格後，取得相應的房產證並無任何重大法律障礙。
7. 根據蕪湖拓弘向吾等披露的所有資料及吾等於本法律意見書披露的資料，就停車位而言：作為物業項目的一部分，停車位的業權明確，且未發現任何查封或抵押情況。蕪湖拓弘有權處置目標停車位，但處置時應注意「住宅小區停車位應首先滿足業主需要」的法律規定。

就本集團持有的物業權益於2025年2月28日的估值發出的函件全文、價值概要及摘要報告，乃為載入本通函而編製。

Colliers Appraisal and Advisory Services Co., Ltd.

中國北京
朝陽區建國路91號
金地廣場A座507室



敬啟者：

關於： 對弘陽地產集團有限公司及其附屬公司持有位於中國的物業(「該物業」)的估值

指示

吾等遵照閣下的指示，對弘陽地產集團有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(以下統稱為「貴集團」)持有位於中華人民共和國(「中國」)的物業權益進行估值。吾等確認，吾等已進行視察、作出相關查詢及調查，並取得吾等認為必需的進一步資料，以就物業權益於2025年2月28日(「估值日期」)的市值向閣下提供吾等的意見，以供載入文件。

估值基準

吾等的估值乃以市值為基準。

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

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

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

投資價值被理解為對特定擁有人或潛在擁有人為個人投資或營運目標而擁有一項資產的價值。投資價值乃特別為個別實體而設的價值，反映實體因持有資產而獲得的利益(如租金收入)，故可能不涉及虛擬交易。

估值準則

該等估值乃根據英國皇家特許測量師學會(RICS)的《全球評估專業標準》(其中納入國際評估準則理事會(IVSC)的《國際評估準則》)及《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》第五章及第12項應用指引中所載的規定進行。

估值師的資格

該估值由Kin Ming Woo James (James Woo) (RICS註冊號碼：0837243)編製，其為英國皇家特許測量師學會資深會員。James為Colliers於中國估值和諮詢服務團隊的聯席主管。彼具備進行估值的合適資格，並於中國此規模及性質的物業估值方面擁有逾26年經驗。

James Woo乃作為RICS最新發佈的《RICS全球評估標準》中定義的獨立估價師行事，該標準已納入《國際評估準則》。

估值師及Colliers並無知悉任何金錢方面的利益或衝突可能合理被視為可影響對物業權益價值作出公正客觀意見的能力。

估值方法

於對第一類 貴集團持作出售的物業權益進行估值時，吾等經參考公開市場上的可資比較交易，並按空置管有權採用直接比較法對該物業進行估值。

於對第一類物業的停車位(「**停車位**」)進行估值時，吾等已根據中國法律意見書所述的停車位業權將停車位分為兩類，停車位-A及停車位-C。停車位-A的定義為具有可自由交易的業權的停車位。停車位-C的定義為人防停車位。

就具有可自由交易的業權的停車位-A而言，較為可取的估值方法為市場比較法，該方法假設通過參考相關市場上的可供可資比較銷售交易，並根據包括但不限於狀況、地點、時間及其他相關因素作出適當調整後，該等物業／物業權益以其現有狀況出售，並享有空置管有權。鑒於該等物業／物業權益為停車位，可資比較銷售交易頻繁，有關該等銷售的資料容易獲得。因此，吾等採用符合市場慣例的市場比較法。

對於缺乏完整所有權且並無銷售使用權的停車位，或倘支付土地轉讓費或人防工程存在問題的停車位，則採用收入資本化法。此方法將所有租賃單位在剩餘租期內的現有租金收入資本化，而空置單位則假設以估值日期的市價進行租賃。於現有租賃屆滿後，假設各單位均按估值日期的市價進行租賃，並根據剩餘使用期限進行資本化。因此，該等物業／物業權益的市值相等於租賃單位在租期內收入的資本化價值、租賃單位收入(即市場租金收入)的適當遞延資本化價值及空置單位資本化價值的總和。

於對第二類 貴集團持有的發展中物業權益進行估值時，吾等乃基於該等物業權益將根據 貴集團向吾等提供的最新開發計劃開發及完工而對該物業進行估值。吾等假設該等開發計劃均在免受繁苛條件或延誤的情況下，已獲得或將獲得相關政府機關的所有同意、批准及許可。於達致吾等的估值意見時，吾等經參考市場上可用的可資比較銷售交易採用直接比較法，並計及完成該等開發項目將須支出的成本。「完工時市值」指吾等對假設於估值日期完工的物業權益總售價的意見。

於對第三類 貴集團持作未來開發的物業權益進行估值時，吾等假設物業權益以其現有狀況出售及享有即時空置管有權，並經參考市場上可用的可資比較銷售交易，採用直接比較法對有關物業進行估值。

吾等的估值乃假設業主於公開市場按其現況出售物業權益，而並無受益於遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何有助於提升物業權益價值的類似安排。此外，吾等的估值並無假設以任何方式強制出售的情況。

資料來源

儘管吾等已盡可能進行獨立查詢，但吾等在很大程度上依賴 貴公司及其法律顧問就中國物業權益業權提供的資料。吾等亦已接納吾等所獲提供的該等資料為真實及準確，以作估值用途。此包括所有權、地盤及建築面積、規劃審批、法定通知、地役權、年期、確定物業權益等事宜及所有其他相關事項。

吾等亦獲 貴公司告知，所提供的資料並無遺漏或隱瞞任何重大因素或資料，並認為吾等已獲提供足夠資料以達致知情意見。吾等相信，編製估值所用假設屬合理，並無理由懷疑 貴公司向吾等提供對估值屬重大的資料的真實性及準確性。

業權文件

吾等已獲提供有關物業權益的若干業權文件的副本或摘錄，並已盡可能作出相關查詢。鑒於中國土地註冊制度的性質，吾等並無查閱原始文件以核實中國物業權益的現有業權或物業權益可能附帶的任何重大產權負擔或任何租賃修訂。吾等假設該等物業的全面及妥當業權均已取得，及所有應付土地出讓金或土地使用權費已悉數結清。

吾等依賴 貴公司的法律顧問四川朴易律師事務所就中國物業權益業權提供的建議。吾等概不對該等資料的任何詮釋承擔責任，該等資料由法律顧問處理更為合適。

本函件、價值概要及摘要報告所披露的所有法律文件僅供參考。吾等概不會就本函件、價值概要及摘要報告所載與物業權益的合法業權有關的任何法律事項承擔任何責任。

假設及聲明

吾等對目標物業／物業權益的估值不包括因特殊條款或情況(例如不尋常融資、售後租回安排、任何與銷售有關的人士授予的特殊代價或優惠，或僅對特定擁有人或買方適用的任何影響價值的因素)引致升跌的估計價格。

吾等進行估值時已假設：

- 上文「資料來源」一節所載由 貴公司及 貴公司法律顧問四川朴易律師事務所提供的有關該物業業權的資料屬真實及準確；
- 該等物業並無受到污染及場地條件令人滿意；
- 該等物業的全面及妥當業權均已取得，及所有應付土地出讓金或土地使用權費已悉數結清；
- 就停車位-C而言，吾等假設其獲授的土地使用年期自估值日期起為20年；
- 已妥為取得所有就開發及佔用以及使用該等物業所需的必要批文及證書，且完全有效；
- 該等物業可在市場上進行自由轉讓、按揭、轉租或以其他方式處置。

吾等於估值中並無考慮有關所評估的物業權益的任何押記、按揭或欠款或進行銷售時可能產生的任何開支或稅項。除非另有說明，否則假設所有該等物業並無可能影響其價值的繁重產權負擔、限制及支出。

實地測量

吾等並無進行實地測量，以驗證有關該等物業地盤面積的準確性，但已假設提供予吾等的文件及計劃所列的面積在所有方面均真實及準確。所有文件及合約均僅用作參考，所有尺寸、測量及面積均為近似值。

實地視察

吾等於收到指示後已視察該等物業外部，並在可能的情況下視察該等物業內部。吾等並未進行結構勘察或環境評估，但吾等於視察過程中並無發現任何重大缺陷。然而，吾等無法就該等物業是否不存在腐爛、蟲害或任何其他結構缺陷提出報告。吾等並無對任何服務設施進行測試，而是在本次估值中假設該等服務設施運轉良好。

請注意，吾等並無調查以確定場地條件及服務設施等是否適合未來發展。吾等的估值乃假設上述方面均令人滿意而編製。

該等物業的實地視察乃由James Woo於2025年3月3日至2025年3月7日期間進行。

環境、社會及管治考慮因素

當吾等的意見乃基於《國際評估準則》時，吾等已考慮i)吾等視察物業時容易發現的重大環境、社會及管治因素及ii)吾等認為對吾等的意見有重大影響的因素。此乃《國際評估準則》的要求。於吾等的意見中，吾等已竭力分析是否有任何重大環境、社會及管治因素影響評估價值。目前，吾等不會就環境、社會及管治因素明確調整估值。

貨幣

除另有說明外，本報告所述的所有貨幣數字均以人民幣計值。

特此證明，吾等在該等物業或所報告的價值中不存在當前或未來利益。

吾等的價值概要及估值摘要報告見本函件附件。

此致

弘陽地產集團有限公司
弘陽服務集團有限公司
董事會 台照

代表

Colliers Appraisal and Advisory Services Co., Ltd. (「Colliers」)

胡建明

FRICS AICFC

執行董事

中國估價及諮詢服務

謹啟

2025年4月30日

附註： 胡建明先生為註冊估值師，於房地產行業及資產評估領域擁有逾26年經驗。彼於中國大陸有估值經驗。胡建明先生為英國皇家特許測量師學會資深會員。

價值概要

- 第一類-貴集團於中國持作出售的物業權益
 第二類-貴集團於中國持有的發展中物業權益
 第三類-貴集團於中國持作未來開發的物業權益

編號	物業	於2025年2月28日 現況下的市值	貴集團 應佔權益	貴集團 於2025年2月28日 應佔的市值
第一類-貴集團於中國持作出售的物業權益				
1	中國四川省成都市彭州市天彭街道行政中路東側、三環路南側/景康北路北側彭州玖峯部分物業	人民幣246,470,000元	70.00%	人民幣172,530,000元
2	中國江蘇省宿遷市宿豫區黃浦江西側、五台山路北側五台山和樾花園部分物業	人民幣85,170,000元	20.00%	人民幣17,030,000元
	第一類小計	<u>人民幣331,640,000元</u>		<u>人民幣189,560,000元</u>
第二類-貴集團於中國持有的發展中物業權益				
1	中國江蘇省宿遷市宿豫區黃浦江西側、五台山路北側五台山和樾花園部分物業	人民幣767,000,000元	20.00%	人民幣153,400,000元
	第二類小計	<u>人民幣767,000,000元</u>		<u>人民幣153,400,000元</u>
第三類-貴集團於中國持作未來開發的物業權益				
1	中國江蘇省鎮江市句容市赤崗路西側、中興路南側部分B地塊句容B項目	人民幣204,000,000元	19.00%	人民幣38,760,000元
	第三類小計	<u>人民幣204,000,000元</u>		<u>人民幣38,760,000元</u>
	總計	<u>人民幣1,302,640,000元</u>		<u>人民幣381,720,000元</u>

估值詳情

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於2025年																								
				2月28日現況下的市值																								
1	中國四川省成都市彭州市天彭街道行政中路東側、三環路南側/景康北路北側彭州玖峯部分物業	<p>彭州玖峯為在一幅土地上開發的大型住宅及商業項目，總地盤面積為70,603.35平方米(「開發項目」)。</p> <p>據告知，該物業包括開發項目的未售部分，其中包括開發項目的上層疊拼別墅、下層疊拼別墅、中層住宅樓宇、801個停車位-A(包括64個迷你停車位及7個串聯式停車位)及309個停車位-C(包括39個迷你停車位及4個無障礙停車位)該物業各部分的建築面積詳情如下：</p>	於吾等視察日期，該物業已空置。	人民幣 246,470,000元 (人民幣貳億肆仟陸佰肆拾柒萬元) 附註i (貴集團應佔 70%權益：人民幣 172,530,000元 (人民幣壹億柒仟貳佰伍拾叁萬元))																								
		<table border="1"> <thead> <tr> <th>完工部分</th> <th>建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>上層疊拼別墅</td> <td>2,553.42</td> </tr> <tr> <td>下層疊拼別墅</td> <td>5,559.12</td> </tr> <tr> <td>中層住宅樓宇</td> <td>265.56</td> </tr> <tr> <td>停車位-A</td> <td>24,546.08</td> </tr> <tr> <td>停車位-C</td> <td>9,346.83</td> </tr> <tr> <td>預售上層疊拼別墅</td> <td>2,103.97</td> </tr> <tr> <td>預售下層疊拼別墅</td> <td>1,202.20</td> </tr> <tr> <td>預售中層住宅樓宇</td> <td>929.29</td> </tr> <tr> <td>預售停車位-A</td> <td>401.89</td> </tr> <tr> <td>預售停車位-C</td> <td>2,860.45</td> </tr> <tr> <td>總計</td> <td><u>49,768.81</u></td> </tr> </tbody> </table>	完工部分	建築面積 (平方米)	上層疊拼別墅	2,553.42	下層疊拼別墅	5,559.12	中層住宅樓宇	265.56	停車位-A	24,546.08	停車位-C	9,346.83	預售上層疊拼別墅	2,103.97	預售下層疊拼別墅	1,202.20	預售中層住宅樓宇	929.29	預售停車位-A	401.89	預售停車位-C	2,860.45	總計	<u>49,768.81</u>		
完工部分	建築面積 (平方米)																											
上層疊拼別墅	2,553.42																											
下層疊拼別墅	5,559.12																											
中層住宅樓宇	265.56																											
停車位-A	24,546.08																											
停車位-C	9,346.83																											
預售上層疊拼別墅	2,103.97																											
預售下層疊拼別墅	1,202.20																											
預售中層住宅樓宇	929.29																											
預售停車位-A	401.89																											
預售停車位-C	2,860.45																											
總計	<u>49,768.81</u>																											
		<p>根據所提供的房地產權證，該物業的土地使用權同時授出，於2090年12月22日屆滿，作住宅用地用途(允許至多10%作商業用途)。</p>																										

附註：

- i) 該物業的市值指吾等對物業權益總售價的意見。由於停車位-C缺乏有效的物業所有權文件，吾等並無賦予該物業任何商業價值。然而，吾等已將停車位-C的投資價值納入估值報告，以供公司內部參考。截至估值日期，停車位-C的投資價值為人民幣6,760,000元。

- ii) 根據下列日期為2020年12月11日的國有土地使用權出讓合同及其補充協議，該物業的土地使用權已授予成都弘勝和鼎房地產開發有限公司(「成都弘勝」)。詳情如下：

編號	證書編號	日期	用途	地盤面積
1	510104-2020-0020號	2020年12月11日	二類居住用地(兼容不超過10%商業用地)	37,251.40
2	510104-2020-0021號	2020年12月11日	二類居住用地(兼容不超過10%商業用地)	33,351.95
總計：				70,603.35

據 貴公司告知，該物業僅包括上述合同所述的部分房地產。

- iii) 根據下列房地產權證，該物業的土地使用權已授予成都弘勝。詳情如下：

編號	證書編號	日期	用途	地盤面積
1	川(2021)彭州市不動產權第0013327號	2021年6月17日	住宅用地(允許至多10%作商業用途)	37,251.40
2	川(2021)彭州市不動產權第0013328號	2021年6月17日	住宅用地(允許至多10%作商業用途)	33,351.95
總計：				70,603.35

據 貴公司告知，該物業僅包括上述證書所述的部分房地產。

iv) 根據下列建設用地規劃許可證，成都弘勝已獲得該物業的建設用地規劃許可。詳情如下：

編號	證書編號	日期	用途	地盤面積
1	地字第510182202120393號	2021年5月11日	二類居住用地 (兼容不超過 10%商業用地)	37,251.40
2	地字第510182202120394號	2021年5月11日	二類居住用地 (兼容不超過 10%商業用地)	33,351.95
總計：				70,603.35

據 貴公司告知，該物業僅包括上述證書所述的部分房地產。

v) 根據下列建設工程規劃許可證，成都弘勝已獲得該物業的建設工程規劃許可。詳情如下：

編號	證書編號	項目名稱	日期	建築面積
1	建字第510182202131158號	上城一期	2021年5月14日	113,257.06
2	建字第510182202131159號	上城二期	2021年5月14日	101,682.62
總計：				214,939.68

據 貴公司告知，該物業僅包括上述證書所述的部分房地產。

vi) 根據下列建築工程施工許可證，成都弘勝和鼎房地產開發有限公司已獲准開展該物業的建築工程施工。詳情如下：

編號	證書編號	項目名稱	日期	建築面積
1	510182202105260801 號	上城一期(5-12號樓、地下室及總規劃)	2021年5月26日	74,738.39
2	510182202204150501 號	上城二期(1-5、7-16號樓、2號警衛室、3號警衛室、地下室及地盤圖)	2022年4月15日	100,503.32
3	510182202106041201 號	上城二期(6號樓)	2021年6月4日	1,179.30
4	510182202107091501 號	上城一期(1-4、13-18號樓及1號警衛室)	2021年7月9日	38,518.67
總計：				214,939.68

據 貴公司告知，該物業僅包括上述證書所述的部分房地產。

vii) 根據下列商品房預售許可證，成都弘勝和鼎已獲得該物業的商品房預售許可。詳情如下：

編號	證書編號	項目名稱	日期	建築面積
1	蓉預售字第510182202263614號	玖峯上城(北)小區1、13號樓	2022年10月11日	1,297.87
2	蓉預售字第510182202258121號	玖峯上城(北)小區3號樓	2022年5月30日	6,187.50
3	蓉預售字第510182202150111號	玖峯上城(北)小區4號樓	2021年12月29日	7,207.32
4	蓉預售字第510182202144113號	玖峯上城(北)小區5號樓	2021年10月28日	7,207.66
5	蓉預售字第510182202134417號	玖峯上城(北)小區6、7、8號樓	2021年7月21日	18,667.23

編號	證書編號	項目名稱	日期	建築面積
6	蓉預售字第510182202134416號	玖峯上城(北)小區9、10、11、12號樓	2021年7月21日	11,168.92
7	蓉預售字第510182202150211號	玖峯上城(北)小區14號樓	2021年12月29日	2,403.52
8	蓉預售字第510182202257812號	玖峯上城(北)小區15號樓	2022年5月22日	2,403.52
9	蓉預售字第510182202259812號	玖峯上城(北)小區16號樓	2022年7月4日	3,633.92
10	蓉預售字第510182202148520號	玖峯上城(北)小區17、18號樓	2021年12月14日	5,455.92
11	蓉預售字第510182202367365號	1號樓玖峯上城(南)小區	2023年3月31日	9,291.80
12	蓉預售字第510182202263416號	玖峯上城(南)小區2號樓	2022年9月30日	9,291.10
13	蓉現售字第510182202475748號	玖峯上城(南)小區5號樓	2024年12月27日	1,804.32
14	蓉預售字第510182202259813號	玖峯上城(南)小區3號樓	2022年7月4日	6,625.00
15	蓉預售字第510182202369770號	玖峯上城(南)小區8號樓	2023年9月14日	9,290.40
16	蓉預售字第510182202369926號	玖峯上城(南)小區9號樓	2023年9月15日	2,727.96
17	蓉預售字第510182202371055號	玖峯上城(南)小區10號樓	2023年12月8日	1,804.32
18	蓉現售字第510182202475542號	玖峯上城(南)小區13號樓	2024年11月29日	1,804.32

編號	證書編號	項目名稱	日期	建築面積
19	蓉預售字第510182202263417號	玖峯上城(南)小區14、15號樓	2022年9月30日	4,807.04
20	蓉預售字第510182202472777號	玖峯上城(南)小區16號樓	2024年5月30日	3,633.92
21	蓉預售字第510182202473636號	玖峯上城(南)小區地下室	2024年7月15日	17,755.05
總計：				134,468.61

據 貴公司告知，該物業僅包括上述證書所述的部分房地產。

viii) 根據下列建築工程竣工驗收報告，該物業的建築工程已授予成都弘勝和鼎。詳情如下：

編號	證書編號	項目名稱	日期	建築面積
1	PZ 2023-37	上城一期(5-12號樓、地下室及地盤圖)	2023年9月28日	74,768.84
2	PZ 2023-38	上城一期(1-4、13-18號樓及警衛室1#)	2023年9月28日	38,457.73
3	PZ 2023-39	上城二期(1-5、7-16號樓、警衛室2#、3號警衛室、地下室及地盤圖)	2024年10月30日	100,423.86
總計：				213,650.43

據 貴公司告知，該物業僅包括上述證書所述的部分房地產。

ix) 根據提供的資料，於估值日期，總建築面積為7,497.80平方米的部分物業已經預售，總銷售額為約人民幣61,000,000元，吾等已將其計入估值。

x) 根據日期為2020年12月7日的營業執照(編號：91510182MA69KE7N60)，成都弘勝和鼎已經註冊。該物業的概況及市場資料概述如下：

位置	該物業位於中國四川省成都市彭州市天彭街道行政中路東側、三環路南側/景康北路北側。
交通	彭州站距離該物業約5公里。此外，該地區出租車及公共汽車亦方便可得。
周邊地區性質	該標的地區主要為住宅區。

- xi) 於評估上層疊拼別墅、下層疊拼別墅、中層住宅樓宇及停車位-A的市值以及停車位-C的投資價值時，吾等已參考鄰近地區類似上層疊拼別墅、下層疊拼別墅、中層住宅樓宇及停車位的售價。可資比較物業處於同一發展程度，狀況、面積及年期等相若。

所選交易包括上層疊拼別墅(每平方米介乎人民幣11,000元至人民幣15,000元)；於吾等估值過程中，吾等已考慮概無調整相關因素。

	可資比較物業1	可資比較物業2	可資比較物業3
物業名稱	彭州玖峯	彭州玖峯	彭州玖峯
區/縣	彭州市	彭州市	彭州市
詳細地址	四川省成都市彭州市 天彭街道行政中路 東側、三環路南側/ 景康北路北側	四川省成都市彭州市 天彭街道行政中路 東側、三環路南側/ 景康北路北側	四川省成都市彭州市 天彭街道行政中路 東側、三環路南側/ 景康北路北側
總建築面積(平方米)	150.36	150.36	150.22
類型混合	住宅	住宅	住宅
交付條件	毛坯	毛坯	毛坯
成交價(人民幣元)	11,942	12,429	14,051
總調整	0.00%	0.00%	0.00%
經調整單價 (人民幣元/平方米)	11,942	12,429	14,051
調整加權	33.33%	33.33%	33.33%
加權單價 (人民幣元/平方米)		12,800	

所選交易包括下層疊拼別墅(每平方米介乎人民幣15,000元至人民幣19,000元)；於吾等估值過程中，吾等已考慮概無調整相關因素。

	可資比較物業1	可資比較物業2	可資比較物業3
物業名稱	彭州玖峯	彭州玖峯	彭州玖峯
區／縣	彭州市	彭州市	彭州市
詳細地址	四川省成都市彭州市 天彭街道行政中路 東側、三環路南側／ 景康北路北側	四川省成都市彭州市 天彭街道行政中路 東側、三環路南側／ 景康北路北側	四川省成都市彭州市 天彭街道行政中路 東側、三環路南側／ 景康北路北側
總建築面積(平方米)	150.09	150.22	150.09
類型混合	住宅	住宅	住宅
交付條件	毛坯	毛坯	毛坯
成交價(人民幣元)	15,918	18,172	16,888
總調整	0.00%	0.00%	0.00%
經調整單價 (人民幣元／平方米)	15,918	18,172	16,888
調整加權	33.33%	33.33%	33.33%
加權單價 (人民幣元／平方米)		17,000	

所選交易包括中層住宅樓宇(每平方米介乎人民幣7,600元至人民幣8,900元)；於吾等估值過程中，吾等已考慮概無調整相關因素。

	可資比較物業1	可資比較物業2	可資比較物業3
物業名稱	彭州玖峯	彭州玖峯	彭州玖峯
區／縣	彭州市	彭州市	彭州市
詳細地址	四川省成都市彭州市 天彭街道行政中路 東側、三環路南側／ 景康北路北側	四川省成都市彭州市 天彭街道行政中路 東側、三環路南側／ 景康北路北側	四川省成都市彭州市 天彭街道行政中路 東側、三環路南側／ 景康北路北側
總建築面積(平方米)	132.78	132.57	132.80
類型混合	住宅	住宅	住宅
交付條件	毛坯	毛坯	毛坯
成交價(人民幣元)	8,809	7,686	8,359
總調整	0.00%	0.00%	0.00%
經調整單價 (人民幣元／平方米)	8,809	7,686	8,359
調整加權	33.33%	33.33%	33.33%
加權單價 (人民幣元／平方米)		8,300	

所選交易包括停車位-A(每個停車位介乎人民幣67,000元至人民幣77,000元)；於吾等估值過程中，吾等已考慮概無調整相關因素。

	可資比較物業1	可資比較物業2	可資比較物業3
物業名稱	都江府	天邑宏御花園御苑	華邑陽光里
區／縣	都江堰市	郫都區	郫都區
詳細地址	四川省成都市都江堰市奎光塔街道濱河社區	四川省成都市郫都區學府南路9號	四川省成都市校園路
東段188號			
總建築面積(平方米)	31.21	31.21	30.03
類型混合	停車位	停車位	停車位
交付條件	已裝修	已裝修	已裝修
成交價(人民幣元)	67,183	76,358	67,183
總調整	0.00%	0.00%	0.00%
經調整單價 (人民幣元／個)	67,183	76,358	67,183
調整加權	33.33%	33.33%	33.33%
加權單價 (人民幣元／個)		70,200	

就迷你停車場而言，上述價格需要額外調整停車位大小，即0.9。就串聯式停車場而言，上述價格需要額外調整停車位大小，即1.6。

所選租賃交易包括停車位-C(每個停車位每月介乎人民幣140元至人民幣180元)。根據吾等的市場研究，鄰近地區可資比較停車位的收益率介乎5.0%至6.0%。由於停車位於評估日期為閒置狀態，吾等已將餘下期間產生的估計租金資本化。於吾等的評估中，吾等已採用每個停車位平均市場租金為人民幣151元及資本化率為5.25%。就迷你停車場而言，上述價格需要額外調整停車位大小，即0.9。就串聯式停車場而言，上述價格需要額外調整停車位大小，即1.6。

xii) 吾等獲提供有關該物業的業權狀況及授予的主要批准及牌照的文據副本如下：

文件／批准	是否提供
國有土地使用權出讓合同	已提供
房地產權證	已提供
建設用地規劃許可證	已提供
建設工程規劃許可證	已提供
建築工程施工許可證	已提供
商品房預售許可證	已提供
建築工程竣工驗收報告	已提供
營業執照	已提供

xiii) 吾等已獲提供由客戶的中國法律顧問就該物業編製的法律意見，其中載有(其中包括)下列資料：

1. 根據成都弘勝和鼎的確認，該物業的對外推廣名稱為彭州玖峯；
2. 成都弘勝和鼎已取得彭州玖峯項目相關土地的房地產權證；
3. 根據成都弘勝和鼎的確認，彭州玖峯項目的建築工程已完工；
4. 根據成都弘勝向吾等披露的資料及本法律意見書披露的所有資料，就住宅部分而言：成都弘勝已取得本法律意見書所列的預售許可文件，除已查封或抵押的房屋外，成都弘勝有權處置其他未售房屋。就停車位不分而言：(1)停車位-A：由於該部分停車位-A的產權無法通過不動產登記中心查詢，成都弘勝確認該等停車位屬於規劃停車位，不存在任何查封或抵押等轉讓限制。在成都弘勝的確認屬實的前提下，成都弘勝有權處置目標物業停車位，但於處置該等停車位時應注意「小區停車位應首先滿足業主需要」的法律規定；(2)停車位-C：作為項目開發商(即投資方)，成都弘勝可取得人防停車位的用益權，但於處置有關停車位-C的使用權時，應注意完善相關手續。

估值報告

於2025年
2月28日現況下
的市值

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於2025年 2月28日現況下 的市值
2.	中国江蘇省宿遷市宿豫區黃浦江路西側、五台山路北側五台山和樾花園部分物業	五台山和樾花園為在一幅土地上開發的大型住宅及商業項目，總地盤面積為139,947.00平方米(「開發項目」)。 據告知，該物業包括開發項目的在建工程(「在建工程」)及906個停車位、住宅及商業樓宇。該物業各部分的建築面積詳情如下：	於吾等視察日期，該物業的完工部分已空置，而該物業的在建工程部分正在施工中，預計於[2026]年完工。	人民幣 852,170,000元 (人民幣捌億 伍仟貳佰壹拾柒 萬元)(貴集團應佔 20%權益：人民幣 170,430,000元 (人民幣壹億柒仟 零肆拾叁萬元))

部分(在建工程)	建築面積 (平方米)
----------	---------------

地下倉庫	672.17
預售高層住宅	23,615.58
預售低層住宅	1,970.54
預售花園洋房	268.59
未售高層住宅	63,141.14
未售低層住宅	28,247.86
未售花園洋房	12,873.66
住宅	130,117.37
商業	1,401.40

總計	<u>132,190.94</u>
-----------	--------------------------

完工部分	建築面積 (平方米)
------	---------------

停車位-A	12,231.00
住宅	3,232.46
未售低層住宅	1,455.62
未售花園洋房	1,776.84
商業	1,431.99

總計	<u>16,895.45</u>
-----------	-------------------------

根據所提供的房地產權證，該物業的土地使用權同時授出，於2090年5月19日屆滿，作住宅用途。

附註：

- i) 根據下列日期為2020年3月的國有土地使用權出讓合同及其補充協議，該物業的土地使用權已授予宿遷市通金弘置業有限公司(「宿遷通金弘」)。詳情如下：

編號	證書編號	日期	用途	地盤面積
1	3213012020CR0011 號	2020年3月	住宅	139,947.00
總計：				139,947.00

據 貴公司告知，該物業僅包括上述合同所述的部分房地產。

- ii) 根據下列房地產權證，該物業的土地使用權已授予宿遷通金弘。詳情如下：

編號	證書編號	日期	用途	地盤面積
1	蘇(2020)宿遷市不動 產權第002650號	2020年5月19日	住宅	139,947.00
總計：				139,947.00

據 貴公司告知，該物業僅包括上述證書所述的部分房地產。

- iii) 根據下列建設用地規劃許可證，宿遷通金弘已獲得該物業的建設用地規劃許可。詳情如下：

編號	證書編號	日期	用途	地盤面積
1	地字第 321300202010003 號	2020年7月26日	住宅	139,947.00
總計：				139,947.00

據 貴公司告知，該物業僅包括上述證書所述的部分房地產。

iv) 根據下列建設工程規劃許可證，宿遷通金弘已獲得該物業的建設工程規劃許可。詳情如下：

編號	證書編號	項目名稱	日期	建築面積
1	建字第3213002020100038號	4至6、11至13、19-21、24、25座及非人防停車位一期	2020年6月6日	151,489.17
2	建字第3213002020100039號	人防停車位	2020年6月12日	29,522.00
3	建字第321300202010087號	1至3、7至10、15至、22及23座、地下停車位	2020年9月28日	163,938.53
4	建字第321300202010051號	26至37座	2020年7月10日	113,553.74
5	建字第321311202100076號	14座	2021年8月6日	1,316.41
6	建字第321311202300003號	PD-1、PD-2、PD-3、PD-4、警衛室1及2	2020年9月28日	1,880.96
總計：				461,700.81

據 貴公司告知，該物業僅包括上述證書所述的部分房地產。

v) 根據下列建築工程施工許可證，宿遷通金弘已獲准開展該物業的建築工程施工。詳情如下：

編號	證書編號	項目名稱	日期	建築面積
1	321321202006150000號	4至6、11至14、19至21、24、25座及地下室人防	2020年6月15日	151,489.17
2	321321202010300000號	26至37座	2020年10月30日	143,076.14
3	321311202106010000號	1至3、7至10、15至18、22、23座及三期地下停車位	2021年6月1日	163,938.53
總計：				458,503.84

據 貴公司告知，該物業僅包括上述證書所述的部分房地產。

vi) 根據下列商品房預售許可證，宿遷通金弘已獲得該物業的商品房預售許可。詳情如下：

編號	證書編號	項目名稱	日期	建築面積
1	(宿豫)內銷准字第202039號	4及20座	2020年9月7日	14,467.66
2	(宿豫)內銷准字第202025號	5、6及7座	2020年6月29日	42,343.94
3	(宿豫)內銷准字第02101號	11、19、30及31座	2021年1月12日	42,124.47
4	(宿豫)內銷准字第02131號	12及21座	2020年8月20日	23,717.97
5	(宿豫)內銷准字第02231號	16座	2020年10月14日	18,859.62
6	(宿豫)內銷准字第202049號	24及25座	2020年11月9日	23,709.60
7	(宿豫)內銷准字第202148號	26及33座	2021年8月26日	25,192.47
8	(宿豫)內銷准字第202133號	29及35座	2021年6月29日	17,509.43
9	(宿豫)內銷准字第202125號	36及37座	2021年5月10日	23,354.96
10	(宿豫)內銷准字第202334號	34座	2023年12月13日	7,961.88
11	(宿豫)內銷准字第202408號	32座	2024年3月25日	1,433.41
12	(宿豫)內銷准字第202152號	27及28座	2021年10月15日	14,938.51
13	(宿豫)內銷准字第202459號	18座	2024年8月22日	9,547.63
14	(宿豫)內銷准字第202410號	15座	2024年4月7日	946.44
15	(宿豫)內銷准字第202202號	22、23座及一期地下停車位	2022年1月5日	60,701.45
總計：				326,809.44

據 貴公司告知，該物業僅包括上述證書所述的部分房地產。

vii) 根據下列建築工程竣工驗收報告，該物業的建築工程已授予宿遷通金弘。詳情如下：

編號	證書編號	項目名稱	日期	建築面積
1	32132120040202101-JX-001號	4至6、11至13、19至 21、24、25、20、12座 及一期非人防停車位	2023年7月27日	153,128.48
2	32132120040202101-JX-002號	26至37座	2024年7月22日	114,526.51
			總計：	<u>267,654.99</u>

據 貴公司告知，該物業僅包括上述證書所述的部分房地產。

viii) 該物業的在建工程部分於估值日期完工時市值估計為約人民幣995,000,000元。「完工時市值」指吾等對假設於估值日期完工的該物業總售價的意見。

ix) 據告知，該物業的預算建築成本總額為約人民幣602,000,000元，而於估值日期，已付建築成本為約人民幣448,000,000元，已計入吾等的估值。

x) 根據提供的資料，於估值日期，該物業總建築面積為25,854.71平方米的在建工程部分已經預售，總銷售額為約人民幣188,660,000元，吾等已將其計入估值。

xi) 根據日期為2022年11月15日的營業執照(編號：91321311MA20XQY40M)，宿遷通金弘已經註冊。

該物業的概況及市場資料概述如下：

位置 該物業位於中国江蘇省宿遷市宿豫區錦華名園17B-20B號舖。

交通 宿遷站離該物業約15公里。此外，該地區出租車及公共汽車亦方便可得。

周邊地區性質 該標的地區主要為住宅區。

xii) 於評估停車位-A、住宅、零售及地下倉庫的市值時，吾等已參考鄰近地區類似停車位、住宅、零售及地下倉庫的售價。可資比較物業處於同一發展程度，狀況、面積及年期等相若。

	可資比較物業1	可資比較物業2	可資比較物業3
物業名稱	五台山和樾花園	五台山和樾花園	五台山和樾花園
區／縣	宿遷市	宿遷市	宿遷市
詳細地址	江蘇省宿遷市宿豫區 黃浦江路西側、五台 山路北側	江蘇省宿遷市宿豫區 黃浦江路西側、五台 山路北側	江蘇省宿遷市宿豫區 黃浦江路西側、五台 山路北側
總建築面積(平方米)	13.50	13.50	13.50
類型混合	停車位	停車位	停車位
交付條件	毛坯	毛坯	毛坯
成交價(人民幣元)	50,311	50,311	50,311
總調整	0%	0%	0%
經調整單價 (人民幣元／每批)	50,311	50,311	50,311
調整加權	33.33%	33.33%	33.33%
加權單價 (人民幣元／每批)		50,300	

所選交易包括高層住宅(每平方米介乎人民幣6,400元至人民幣7,026元)；於吾等估值過程中，吾等已考慮概無調整相關因素。

	可資比較物業1	可資比較物業2	可資比較物業3
物業名稱	五台山和樾花園	五台山和樾花園	五台山和樾花園
區／縣	宿遷市	宿遷市	宿遷市
詳細地址	江蘇省宿遷市宿豫區 黃浦江路西側、五台 山路北側	江蘇省宿遷市宿豫區 黃浦江路西側、五台 山路北側	江蘇省宿遷市宿豫區 黃浦江路西側、五台 山路北側
總建築面積(平方米)	118	125	108
類型混合	住宅	住宅	住宅
交付條件	毛坯	毛坯	毛坯
要價(人民幣元)	6,468	6,672	7,026
總調整	0%	0%	0%
經調整單價 (人民幣元／平方米)	6,468	6,672	7,026
調整加權	33.33%	33.33%	33.33%
加權單價 (人民幣元／平方米)		6,700	

所選交易包括低層住宅(每平方米介乎人民幣7,711元至人民幣7,846元)；於吾等估值過程中，吾等已考慮概無調整相關因素。

	可資比較物業1	可資比較物業2	可資比較物業3
物業名稱	五台山和樾花園	五台山和樾花園	五台山和樾花園
區／縣	宿遷市	宿遷市	宿遷市
詳細地址	江蘇省宿遷市宿豫區 黃浦江路西側、五台 山路北側	江蘇省宿遷市宿豫區 黃浦江路西側、五台 山路北側	江蘇省宿遷市宿豫區 黃浦江路西側、五台 山路北側
總建築面積(平方米)	129	129	129
類型混合	住宅	住宅	住宅
交付條件	毛坯	毛坯	毛坯
要價(人民幣元)	7,711	7,868	7,846
總調整	0%	0%	0%
經調整單價 (人民幣元／平方米)	7,711	7,868	7,846
調整加權	33.33%	33.33%	33.33%
加權單價 (人民幣元／平方米)		7,800	

所選交易包括花園洋房(每平方米介乎人民幣7,712元至人民幣7,870元)；於吾等估值過程中，吾等已考慮概無調整相關因素。

	可資比較物業1	可資比較物業2	可資比較物業3
物業名稱	五台山和樾花園	五台山和樾花園	五台山和樾花園
區／縣	宿遷市	宿遷市	宿遷市
詳細地址	江蘇省宿遷市宿豫區 黃浦江路西側、五台 山路北側	江蘇省宿遷市宿豫區 黃浦江路西側、五台 山路北側	江蘇省宿遷市宿豫區 黃浦江路西側、五台 山路北側
總建築面積(平方米)	128	129	129
類型混合	住宅	住宅	住宅
交付條件	毛坯	毛坯	毛坯
要價(人民幣元)	7,918	8,000	7,861
總調整	0%	0%	0%
經調整單價(人民幣 元／平方米)	7,918	8,000	7,861
調整加權	33.33%	33.33%	33.33%
加權單價(人民幣元／ 平方米)		7,900	

所選交易包括零售(一層)(每平方米介乎人民幣12,600元至人民幣15,800元)；於吾等估值過程中，吾等已考慮便利設施、交易及市場性因素，以釐定該物業的單價。

	可資比較物業1	可資比較物業2	可資比較物業3
物業名稱	香緹河畔人家	金外灘國際花園	翠大上海城
區／縣	宿遷市	宿遷市	宿遷市
詳細地址	江蘇省宿遷市宿豫區 金沙江路81號	江蘇省宿遷市宿豫區 金沙江路83號	江蘇省宿遷市宿豫區 長江路1011號
總建築面積(平方米)	89	73	80
類型混合	零售	零售	零售
交付條件	已裝修	已裝修	已裝修
要價(人民幣元)	13,916	12,640	15,826
總調整	-2.84%	-2.84%	-5.34%
經調整單價 (人民幣元／平方米)	13,522	12,281	14,981
調整加權	33.33%	33.33%	33.33%
加權單價 (人民幣元／平方米) (一層)		13,600	
加權單價 (人民幣元／平方米) (二層)		6,800	

對可資比較物業進行的主要調整如下：

	可資比較物業1	可資比較物業2	可資比較物業3
便利設施因素	無調整	無調整	下行
交易因素	下行	下行	下行
市場性因素	下行	下行	下行

所選交易包括地下倉庫(每平方米介乎人民幣1,190元至人民幣1,370元)；於吾等估值過程中，吾等已考慮概無調整相關因素。

	可資比較物業1	可資比較物業2	可資比較物業3
物業名稱	五台山和樾花園	五台山和樾花園	五台山和樾花園
區/縣	宿遷市	宿遷市	宿遷市
詳細地址	江蘇省宿遷市宿豫區 黃浦江路西側、五台山路北側	江蘇省宿遷市宿豫區 黃浦江路西側、五台山路北側	江蘇省宿遷市宿豫區 黃浦江路西側、五台山路北側
總建築面積(平方米)	12	12	25
類型混合	地下倉庫	地下倉庫	地下倉庫
交付條件	毛坯	毛坯	毛坯
成交價(人民幣元)	1,376	1,376	1,192
總調整	-2.00%	-2.00%	-2.00%
經調整單價 (人民幣元/平方米)	1,349	1,349	1,169
調整加權	33.33%	33.33%	33.33%
加權單價 (人民幣元/平方米)		1,300	

xiii) 吾等獲提供有關該物業的業權狀況及授予的主要批准及牌照的文據副本如下：

文件/批准	是否提供
國有土地使用權出讓合同	已提供
房地產權證	已提供
建設用地規劃許可證	已提供
建設工程規劃許可證	已提供
建築工程施工許可證	已提供
商品房預售許可證	已提供
建築工程竣工驗收報告	已提供
營業執照	已提供

xiv) 吾等已獲提供由客戶的中國法律顧問就該物業編製的法律意見，其中載有(其中包括)下列資料：

1. 根據宿遷通金弘的確認，該物業的對外推廣名稱為五台山和樾花園；
2. 宿遷通金弘已取得五台山和樾花園項目相關土地的房地產權證；
3. 宿遷通金弘已根據五台山和樾花園的實際開發進度取得必要的施工許可證；
4. 宿遷通金弘有權在「預售許可證」規定的預售範圍內預售五台山和樾花園在建樓宇。
5. 於按照經批准的施工文件完成施工並依法取得全面驗收合格證書後，宿遷市通金弘置業有限公司將按照相關法律及法規辦理相關產權文件。經主管機關驗收合格後，取得相應的房產證並無任何重大法律障礙。

估值報告

於2025年
2月28日現況下
的市值

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於2025年 2月28日現況下 的市值
3.	中國江蘇省鎮江市 句容市赤崗路西 側、中興路南側部 分B地塊	句容B項目為在一幅土地上開發 的大型住宅項目，總地盤面積為 38,731.00平方米(「該物業」)。 據悉，該物業的總規劃建築面積 約為69,716.00平方米。 句容B項目根據所提供的房地產 權證，該物業的土地使用權同時 授出，於2088年9月13日屆滿，作 城市住宅用地用途。	於吾等視察日期，該 物業已空置。	市值人民幣 204,000,000元 (人民幣貳億零肆 佰萬元)(貴集團 應佔19%權益： 人民幣 38,760,000元 (人民幣叁仟捌佰 柒拾陸萬元))

附註：

- i) 根據下列日期為2018年5月25日的國有土地使用權出讓合同及其補充協議，該物業的土地使用權已授予句容市金嘉潤房地產開發有限公司(「句容金嘉潤」)。詳情如下：

編號	證書編號	日期	用途	地盤面積
1	3211832018CR0081 號	2018年5月25日	土地指定用於開發中低價位、中小 套型普通住宅	38,731.00
總計：				38,731.00

- ii) 根據下列房地產權證，該物業的土地使用權已授予句容金嘉潤。詳情如下：

編號	證書編號	日期	用途	地盤面積
1	蘇(2018)句容市不動 產權第0053857號	2018年10月29 日	城市住宅用地	38,731.00
總計：				38,731.00

iii) 根據日期為2018年6月12日的營業執照(編號：91321183MA1WPBPN18)，句容金嘉潤已經註冊。

該物業的概況及市場資料概述如下：

位置 該物業位於中國江蘇省鎮江市句容市赤崗路西側、中興路南側。

交通 句容站離該物業約6.7公里。此外，該地區出租車及公共汽車亦方便可得。

周邊地區性質 該標的地區主要為住宅區。

ix) 於評估土地的市值時，吾等已參考鄰近地區類似土地的售價。可資比較物業處於同一發展程度，狀況、面積及年期等相若。

所選交易包括土地(每平方米介乎人民幣2,800元至人民幣3,500元)；於吾等估值過程中，吾等已考慮地盤形狀、鄰接道路及地積比率等相關調整因素，以釐定該物業的單價。

	可資比較物業1	可資比較物業2	可資比較物業3
物業名稱	開發區亭子路西側、隆昌路北側部分地塊	開發區寧杭北路西側、陽山路北側部分地塊	開發區白家山路西側、陽山路南側部分地塊
區/縣	句容市	句容市	句容市
詳細地址	江蘇省鎮江市句容市開發區亭子路西側、隆昌路北側部分地塊	江蘇省鎮江市句容市開發區寧杭北路西側、陽山路北側部分地塊	江蘇省鎮江市句容市開發區白家山路西側、陽山路南側部分地塊
總建築面積(平方米)	22,622.00	42,648.00	99,230.00
類型混合	土地	土地	土地
交付條件	已裝修	已裝修	已裝修
成交價(人民幣元)	2,800	3,000	3,500

對可資比較物業進行的主要調整如下：

	可資比較物業1	可資比較物業1	可資比較物業3
地盤形狀	下行	無調整	無調整
鄰接道路	無調整	上行	上行
地積比率	上行	上行	上行
經調整單價 (人民幣元/平方米)	2,688.00	2,820.00	3,290.00
權重	33.33%	33.33%	33.33%
加權值(人民幣元/平方 米)	896.00	940.00	1,096.67
經採納加權單價 (人民幣元/平方米)		2,933.00	

v) 吾等獲提供有關該物業的業權狀況及授予的主要批准及牌照的文據副本如下：

文件/批准	是否提供
國有土地使用權出讓合同	已提供
房地產權證	已提供
建設用地規劃許可證	未提供
建設工程規劃許可證	未提供
建築工程施工許可證	未提供
商品房預售許可證	未提供
建築工程竣工驗收報告	未提供
營業執照	已提供

vi) 吾等已獲提供由客戶的中國法律顧問就該物業編製的法律意見，其中載有(其中包括)下列資料：

1. 根據句容金嘉潤向吾等披露的資料及本法律意見書披露的所有資料，就目標地塊而言：截至本意見書日期，吾等未能通過不動產登記中心核實目標地塊任何查封、抵押或相關所有權資料。根據句容金嘉潤的聲明，目標地塊未被用於投資、融資或對外擔保，不存在任何查封或抵押等轉讓限制。倘句容金嘉潤的上述聲明屬實，並鑒於其已取得江蘇省不動產權證書蘇(2018)句容市不動產權第0053857號，目標地塊的所有權明確。然而，建議於處置該土地時進一步核實相關資料。

1. 責任聲明

本通函的資料乃遵照上市規則而刊載，旨在提供有關本公司的資料，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，本通函所載資料於所有重大方面均屬準確完整且並無誤導或欺詐成份，亦無遺漏任何其他事宜，以致本文件或其所載任何陳述產生誤導。

2. 董事及主要行政人員於本公司之股份、相關股份及債券中擁有之權益及淡倉

截至最後可行日期，據董事所深知，董事或本公司主要行政人員或彼等各自的聯繫人概無於本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)的股份、相關股份或債券中擁有或視作擁有(i)根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須知會本公司及聯交所；或(ii)任何已記錄在本公司根據證券及期貨條例第352條規定需存置的登記冊內；或(iii)根據上市規則附錄C3所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則規定須知會本公司及聯交所之權益或淡倉。

3. 本公司股份中主要股東的權益及淡倉

於最後可行日期，據董事所知，除本公司董事及主要行政人員外，以下人士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分部條文須向本公司及聯交所披露之權益或淡倉如下：

好倉

股東名稱	權益性質	所持 股份數目	佔已發行 股份百分比 (%) ^(附註3)
弘陽地產集團(控股)有限公司 ^(附註1)	實益擁有人	2,400,000,000	71.88
弘陽集團有限公司 ^(附註1)	受控法團權益	2,400,000,000	71.88
弘陽集團有限公司 ^(附註1)	受控法團權益	2,400,000,000	71.88
弘陽國際有限公司 ^(附註1)	受控法團權益	2,400,000,000	71.88

股東名稱	權益性質	所持 股份數目	佔已發行 股份百分比 (%) ^(附註3)
弘陽集團(控股)有限公司 ^(附註1)	受控法團權益	2,400,000,000	71.88
曾煥沙先生 ^(附註1)	受控法團權益	2,400,000,000	71.88
陳思紅女士 ^(附註2)	配偶的權益	2,400,000,000	71.88

附註：

1. 弘陽國際有限公司由弘陽集團(控股)有限公司(曾煥沙先生全資擁有的公司)及曾煥沙先生分別擁有50%及50%權益。因此，根據證券及期貨條例，弘陽集團、弘陽國際有限公司、弘陽集團(控股)有限公司及曾煥沙先生均被視為於弘陽地產集團(控股)有限公司持有的股份中擁有權益。
2. 陳思紅女士為曾煥沙先生的配偶，因此，根據證券及期貨條例，被視為於曾煥沙先生擁有權益的股份中擁有權益。
3. 持股百分比乃基於最後實際可行日期的3,338,898,000股股份計算。

除上文所披露者外，於最後可行日期，董事概不知悉任何其他人士(本公司董事及高級行政人員除外)於本公司之股份及相關股份中擁有須根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部的條文知會本公司之權益或淡倉，或記入根據證券及期貨條例第336條須存置之登記冊之權益或淡倉。

4. 董事於本集團資產中之權益

於最後可行日期，除曾煥沙先生先生外，董事概無於本集團任何成員公司自2024年12月31日(即本集團編製最近期刊發之經審核賬目之截止日期)以來所收購或出售或租賃或建議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. 董事於合約或安排之權益

於最後可行日期，除(i)本通函「董事會函件」中「董事權益」一節所述，(ii)本集團綜合財務報表附註32及本公司2023年年度報告「董事會報告」中「董事於競爭性業務的權益」及「持續關連交易」各段所披露的該等交易外，於最後實際可行日期，就董事所知，概無董事於對本集團業務而言屬重大且於最後可行日期仍存續的任何合約或安排中擁有重大權益。

6. 董事的服務合同

於最後可行日期，概無董事與本集團任何成員公司已訂立或擬訂立任何服務合同，其中包含本公司終止合同必須給予超過一年通知或支付賠償(法定賠償除外)的條文。

7. 董事於競爭性業務的權益

於最後可行日期，董事或彼等各自之聯繫人概無於任何與本集團業務直接或間接構成競爭之業務中擁有權益。

8. 重大訴訟

於2024年2月14日，一項向香港特別行政區高等法院(「高等法院」)提呈針對本公司的清盤呈請(「該呈請」)，涉及金額不少於228,500,000美元的財務義務，即本公司所發行於2023年到期的200,000,000美元9.50%有擔保票據項下的付款金額。

於2025年3月26日，高等法院已批准由呈請人與本公司共同提出的延期申請。該呈請的聆訊現延期至2025年9月22日。

於最後可行日期，高等法院尚未對本公司發出清盤令。有關詳情，請參閱本公司日期為2024年2月16日、2024年3月13日、2024年9月16日及2025年3月26日之公告。

除上文披露者外，於最後可行日期，就董事所知，本公司或其任何附屬公司概無牽涉任何重大訴訟或仲裁程序，本集團任何成員公司亦概無任何尚未了結或面臨之重大訴訟或申索。

9. 重大合約

以下合約為本公司或本集團任何成員公司於緊接最後實際可行日期前兩年內所訂立屬重大或可能屬重大合約(並非於日常業務過程中訂立的合約)：

- (i) 於2023年8月9日，廣州珠實地產有限公司、廣州市弘宗房地產開發有限公司(本公司之間接非全資附屬公司)及廣州璟潤房地產開發有限公司訂立股權與債權轉讓協議，有關詳情載於本公司日期為2024年4月29日的通函；
- (ii) 停車位轉讓框架協議，有關詳情載於該公告及本通函；及
- (iii) 股權轉讓協議，有關詳情載於該公告及本通函。

除上文披露者外，本集團任何成員公司概無於緊接最後可行日期前兩年內訂立重大合約(並非於日常業務過程中訂立之合約)。

10. 專家資格及同意書

以下為提供本通函所載意見或建議的專家的資格：

名稱	資格
中正天恆會計師有限公司	執業會計師
高力國際土地房地產 資產評估有限公司	獨立估值師
領智企業融資有限公司	一間根據證券及期貨條例可進行第6類(就機構融資提供意見)受規管活動之持牌法團

於最後可行日期，上述專家各自已就本通函的刊發發出同意書，同意在本通函內以現時的形式及內容刊載其各自函件或引述其名稱，且至今並無撤回該同意書。

於最後可行日期，上述專家各自並未持有本集團任何成員公司的任何股權，亦無權(不論可否在法律上強制執行)認購或提名他人認購本集團任何成員公司的證券，且並無於自2024年12月31日(即本公司最近期刊發經審核綜合財務報表的編製日期)以來本集團任何成員公司所購入或出售的任何資產中擁有任何直接或間接權益。

11. 其他事項

- (i) 本公司的註冊辦事處設於Walkers Corporate Limited位於190 Elgin Avenue, George Town, Grand Cayman KY1-9008, Cayman Islands的辦事處。
- (ii) 本公司於中國的主要營業地點及總部位於中國江蘇省南京市大橋北路9號弘陽大廈26樓。
- (iii) 本公司於香港的主要營業地點位於香港上環信德中心招商局大廈26樓2612室。
- (iv) 本公司之香港股份過戶登記分處為MUFG，地址為香港中環皇后大道中28號中匯大廈16樓1601室。
- (v) 本公司之聯席公司秘書為賈洪波先生及陳焯嫻女士。賈洪波先生自2016年起擔任弘陽集團有限公司上市辦公室的高級成員，於內部協助處理其上市後的上市合規事宜、公司秘書事宜及信息披露事宜。陳焯嫻女士自2019年3月起獲特許公司治理公會及香港公司治理公會認可為公司治理師，自2014年1月起為香港公司治理公會會員及自2014年1月起為特許公司治理公會獲選會士。
- (vi) 本通函設有英文及中文本。倘有任何歧義，概以英文本為準。

12. 展示文件

自本通函刊發日期起計十四日期間內，以下文件之副本於聯交所網站<https://www.hkexnews.hk>及本公司網站<https://www.rsunproperty.hk>展示及刊載：

- (i) 停車位轉讓框架協議及股權轉讓協議；
- (ii) 中正天恆會計師有限公司有關目標公司之財務資料之報告，全文載列於本通函附錄二；
- (iii) 中正天恆會計師有限公司有關剩餘集團未經審核備考財務資料之報告，全文載列於本通函附錄三；
- (iv) 獨立估值師出具的物業估值報告，全文載列於本通函附錄六；
- (v) 獨立財務顧問致獨立董事委員會及獨立股東函件，全文載於本通函第31至56頁；及
- (vi) 本附錄「專家資格及同意書」一段所述書面同意書。

股東特別大會通告

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告的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不對因本通告全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



Redsun Properties Group Limited

弘陽地產集團有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：1996)

股東特別大會通告

茲通告弘陽地產集團有限公司(「本公司」)謹訂於2025年5月21日(星期三)上午十時正假座香港上環信德中心招商局大廈26樓2612室舉行股東特別大會(「股東特別大會」)(或其任何續會)，以考慮並酌情通過以下決議案(不論有否修訂)。除非另有界定，本通告所採用詞彙應與本公司日期為2025年4月30日之通函所界定者具有相同涵義。

普通決議案

1. 「動議批准及確認停車位轉讓框架協議及其項下擬進行的交易，及授權任何一名董事或公司秘書採取彼認為必要、適宜或權宜的一切有關行動及事項，並簽立彼認為屬必要、適宜或權宜的所有相關文件，以便實施停車位轉讓框架協議及其項下擬進行的交易或與此有關的事宜並使其生效。」
2. 「動議批准及確認股權轉讓協議及其項下擬進行的交易，及授權任何一名董事或公司秘書採取彼認為必要、適宜或權宜的一切有關行動及事項，並簽立彼認為屬必要、適宜或權宜的所有相關文件，以便實施股權轉讓框架協議及其項下擬進行的交易或與此有關的事宜並使其生效。」

承董事會命
弘陽地產集團有限公司
曾煥沙
主席

香港，2024年4月30日

股東特別大會通告

附註：

1. 有關上述決議案的更多資料，請參閱本公司日期為2025年2月17日的公告及本公司日期為2025年4月30日的通函。
2. 合資格股東有權委任一名或多名受委代表代其出席股東特別大會(或其任何續會)並於會上發言及投票，惟每名受委代表限於代表股東持有並在有關代表委任表格內指明的股份數目。受委代表毋須為本公司股東。
3. 如屬任何股份之聯名登記持有人，則任何一名該等人士均可親身或委派代表於股東特別大會(或其任何續會)上就有關股份投票，猶如彼為唯一有權投票者，惟排名較先之持有人作出投票(不論親身或委派代表)會被接納而不計其他聯名持有人之投票；就此而言，排名先後乃按本公司股東名冊內有關聯名持股之排名次序而定。
4. 隨函附奉股東特別大會適用之代表委任表格。
5. 已填妥的代表委任表格須於股東特別大會或續會(視情況而定)指定舉行時間48小時前交回本公司的香港股份過戶登記分處MUFG Corporate Markets Pty Limited，地址為香港中環皇后大道中28號中匯大廈16樓1601室，方為有效。倘代表委任表格由非公司股東的授權人簽署，則授權簽署該表格的授權書或其他授權文件或經核實證明(該證明須由公證人或香港合資格執業律師發出)的該等授權書或授權文件，須連同代表委任表格一併交回本公司的香港股份過戶登記分處。如股東為公司，代表委任表格須加蓋公司印鑒，或由高級職員或獲正式書面授權之代理人簽署。
6. 為釐定股東出席股東特別大會(或其任何續會)並於會上投票的資格，本公司將於2025年5月16日(星期五)至2025年5月21日(星期三)(包括首尾兩日)暫停辦理股份過戶登記手續，期間將不會辦理本公司股份過戶登記。為符合資格出席股東特別大會並於會上投票，所有股份過戶文件連同有關股票須於2025年5月15日(星期四)下午四時三十分前交回本公司之香港股份過戶登記分處(地址見上文附註5)。
7. 誠如通函內董事會函件所載，本通告所載各項決議案應以投票方式表決。
8. 倘於股東特別大會當日上午11時正或之前任何時間懸掛八號或以上颱風信號、「黑色」暴雨警告信號生效，股東特別大會將會延期。本公司將於聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.rsunproperty.hk)上刊登公告，通知股東續會的日期、時間及地點。在黃色或紅色暴雨警告信號生效期間，股東特別大會將如期舉行。於惡劣天氣情況下，股東應視自身情況自行決定是否出席股東特別大會。

截至本通告日期，執行董事曾煥沙先生、陳彬先生及胡芳女士為執行董事；及李國棟先生、梁又穩先生及歐陽寶豐先生為獨立非執行董事。