
此 乃 要 件 請 即 處 理

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

閣下如對本通函任何方面或應採取之行動有任何疑問，應諮詢 閣下之股票經紀或其他註冊證券交易商、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已售出或轉讓所有名下之合景泰富集團控股有限公司證券，應立即將本通函送交買主或承讓人，或送交經手買賣或轉讓之銀行、股票經紀或其他代理，以便此後轉交買主或承讓人。



KWG GROUP HOLDINGS LIMITED

合 景 泰 富 集 團 控 股 有 限 公 司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：1813)

**有 關
出 售 一 家 合 資 公 司 之 權 益 之
主 要 交 易**

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

董事會函件載於本通函第4頁至第9頁。

2026年7月24日

目 錄

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

釋 義

在本通函內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「協議」	指	賣方與買方就出售事項訂立的日期為2026年5月26日的買賣協議
「聯繫人」	指	具有上市規則所賦予的相同涵義
「董事會」	指	董事會
「緊密聯繫人」	指	具有上市規則所賦予的相同涵義
「本公司」	指	合景泰富集團控股有限公司，一家於開曼群島註冊成立的有限公司，其股份於聯交所主板上市(股份代號：1813)
「完成」	指	根據協議完成出售事項
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予的相同涵義
「代價」	指	具有本通函「代價」一節所賦予的涵義
「董事」	指	本公司董事
「出售事項」	指	根據協議出售銷售股份
「合作合資企業」	指	廣州市富景房地產開發有限公司，一家於中國註冊成立的有限公司
「合作合資企業物業」	指	合作合資企業持有的物業，主要包括位於廣州天河區的廣州天匯廣場(IGC Mall)、廣州康萊德酒店及相關地下停車位
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「廣州富力」	指	廣州富力地產股份有限公司，一家於中國註冊成立的股份有限公司，其H股於聯交所主板上市(股份代號：2777)
「港元」	指	香港法定貨幣港元
「香港」	指	中國香港特別行政區

釋 義

「最後實際可行日期」	指	2026年7月22日，即本通函付印前為確定其中所載若干資料的最後實際可行日期
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「境內交易」	指	將廣州富力間接持有的合作合資企業33.34%股權轉讓予新鴻基地產(中國)的附屬公司
「中國」	指	中華人民共和國
「買方」	指	運時有限公司，一家於香港註冊成立的有限公司
「雋升」	指	雋升有限公司，一家於香港註冊成立的有限公司
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「銷售股份」	指	目標公司的一股已發行股份，相當於目標公司已發行股本的50%
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章《證券及期貨條例》
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.10港元的普通股
「股東」	指	股份持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「主要股東」	指	具有上市規則所賦予的相同涵義
「新鴻基地產(中國)」	指	新鴻基地產(中國)有限公司，一家於香港註冊成立的有限公司
「收購守則」	指	證券及期貨事務監察委員會發佈的《公司收購及合併守則》
「目標公司」	指	Precious Wave Investments Limited，一家於英屬處女群島註冊成立的有限公司
「目標集團」	指	目標公司及其不時的附屬公司

釋 義

「賣方」	指 Best Day Enterprises Limited，一家於英屬處女群島註冊成立的有限公司，於協議日期為本公司的全資附屬公司
「%」	指 百分比



合景泰富集團
KWG GROUP HOLDINGS

KWG GROUP HOLDINGS LIMITED

合景泰富集團控股有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：1813)

執行董事：

孔健岷 (主席)

孔健濤

孔健楠

蔡風佳

註冊辦事處：

Cricket Square

Hutchins Drive

P.O. Box 2681

Grand Cayman KY1-1111

Cayman Islands

獨立非執行董事：

譚振輝

羅耀榮

黃敏明

香港主要營業地點：

香港灣仔

告士打道39號

夏慤大廈

13樓1301室

敬啟者：

**有關
出售一家合資公司之權益之
主要交易**

緒言

茲提述本公司日期為2026年5月27日、2026年6月16日及2026年6月30日有關協議及其項下擬進行的交易(其構成上市規則第14章項下本公司的主要交易)的公告。

本通函旨在向閣下提供(其中包括)(i)協議及出售事項的詳情；(ii)本集團的財務資料；(iii)有關目標公司股權的估值報告；及(iv)上市規則規定的其他資料。

協議

於2026年5月26日，賣方(本公司的全資附屬公司)與買方訂立協議，據此，賣方同意出售，且買方同意購買銷售股份。

協議的主要條款載列如下：

標的事項

根據協議的條款及條件，賣方同意出售，且買方同意購買銷售股份。

目標公司通過其全資附屬公司雋升持有合作合資企業的66.66%股權。合作合資企業主要從事合作合資企業物業的持有、經營及管理。於完成後，本集團將不再持有目標公司的任何權益。

代價

出售事項的代價(「代價」)為人民幣1.60億元，並可根據相等於合作合資企業實際收到的企業所得稅退稅金額(如有)的33.33%之金額向上調整，而該金額將不多於人民幣1.28億元。代價將按以下方式支付：

- (1) 首期付款：於完成時，買方須向賣方支付人民幣160,000,000元。
- (2) 尾款：在完成及境內交易完成並符合協議條文的前提下，於合作合資企業實際收到企業所得稅退稅金額(如有)之日起五(5)個營業日內，買方須向賣方支付相等於合作合資企業實際收到的任何該等企業所得稅退稅金額的33.33%(相當於賣方在合作合資企業中的間接經濟權益，即目標公司間接持有合作合資企業的66.66%股權中的50%)之款項。

代價乃由協議各方經參考目標公司股權的估值(其詳情載於本通函附錄二所載的估值報告)、目標公司於2025年12月31日的合併淨資產值人民幣2,700萬元、下文「出售事項之財務影響及所得款項用途」一節所述的預期出售收益以及下文「訂立協議之原因」一節所考慮的因素後，經公平磋商後達致。

先決條件

出售事項的完成取決於以下先決條件的達成(或買方書面豁免，如適用)：

- (1) 中國稅務機關已向新鴻基地產(中國)發出關於已繳納與出售事項相關稅款的書面確認；
- (2) 新鴻基地產(中國)、本公司、廣州富力一方面，與目標集團另一方面之間的所有相關事宜，已按各方協定予以解決；
- (3) 本公司與廣州富力已共同向新鴻基地產(中國)及相關物業管理人發出書面函件以(其中包括)確認廣州天匯廣場(IGC Mall)的物業管理及租賃應由新鴻基地產(中國)負責；
- (4) 新鴻基地產(中國)、廣州富力及本公司已就與合作合資企業物業相關的若干香港訴訟簽署同意令，同意(其中包括)終止該訴訟，該同意令由新鴻基地產(中國)託管，並由新鴻基地產(中國)於完成及境內交易完成後向法院呈交；及
- (5) 賣方的聲明及保證保持真實、準確、完整且無誤導。

上文第(4)段所載條件提述的訴訟，乃關於新鴻基地產(中國)、廣州富力及本公司之間就合作合資企業物業的若干合約糾紛。該訴訟已經終止，且預計於終止後不會對本集團產生任何潛在的重大不利影響。

完成

上述所有條件均已達成，且完成已於2026年5月26日(辦妥銷售股份的轉讓手續當日)落實。境內交易亦已同時完成。

有關目標公司之資料

目標公司為一家於英屬處女群島註冊成立的有限公司。目標公司由賣方持有50%權益，及由新鴻基地產(中國)的一家全資附屬公司持有50%權益。目標公司通過其全資附屬公司雋升持有合作合資企業的66.66%股權。合作合資企業餘下的33.34%股權由廣州富力的一家全資附屬公司持有。因此，本公司間接擁有合作合資企業的33.33%權益。

董事會函件

合作合資企業從事合作合資企業物業的持有、經營及管理。

合作合資企業物業為位於廣州珠江新城中央商務區的大型綜合項目，鄰近地鐵5號線獵德站，總建築面積約為459,540平方米，包括位於廣州天河區的廣州天匯廣場(IGC Mall)、廣州康萊德酒店及相關地下停車位。

以下為目標公司截至2024年12月31日及2025年12月31日止兩個年度各年的未經審核合併財務資料：

	截至12月31日止年度	
	2024年	2025年
	(未經審核) 人民幣百萬元	(未經審核) 人民幣百萬元
除稅及非經常性項目前淨虧損	(1,131)	(1,529)
除稅及非經常性項目後淨虧損	(1,131)	(1,529)

根據目標公司的未經審核合併管理賬目，於2025年12月31日，目標公司的未經審核合併淨資產值約為人民幣2,700萬元。

訂立協議之原因

本集團之主要業務為物業開發、物業投資及酒店運營。

目標公司為本公司與新鴻基地產(中國)成立的合資公司，而合作合資企業(由目標公司持有66.66%股權)則為本公司、新鴻基地產及廣州富力成立的合資公司。考慮到本集團目前的財務狀況，董事認為，出售事項將解決目標集團及／或合作合資企業物業結欠廣州市稅務局的若干土地增值稅及滯納金的未決稅務問題。支付廣州市稅務局欠款的責任由合作合資企業獨力承擔。出售事項完成後，由於賣方將不再持有合作合資企業的任何間接權益，合作合資企業的單一股東將需要為合作合資企業籌措所需資金，以支付結欠廣州市稅務局的款項。因此，出售事項將為本集團提供完整的退出方案，有助於本集團優化資源配置，並為其運營提供資金支持。

董事認為，協議條款乃按正常商業條款經公平磋商後達致，屬公平合理，且符合本公司及股東的整體利益。

有關協議各方之資料

賣方

賣方為於英屬處女群島註冊成立的有限公司，於協議日期為本公司的全資附屬公司。其主要從事投資控股。

買方

買方為於香港註冊成立的有限公司，主要從事投資控股。

據董事經作出合理查詢後所深知、盡悉及確信，買方由新鴻基地產(中國)間接全資擁有。新鴻基地產(中國)則為新鴻基地產發展有限公司的全資附屬公司，該公司為於香港註冊成立的有限公司，其股份在聯交所上市(股份代號：16(港幣櫃檯)及80016(人民幣櫃檯))。

據董事經作出合理查詢後所深知、盡悉及確信，買方、新鴻基地產(中國)及其最終實益擁有人均獨立於本公司或本公司的關連人士(定義見上市規則)且與彼等概無關連。

出售事項之財務影響及所得款項用途

於完成後，本集團將不再持有目標公司的任何權益。待最終審核後，預計本公司將因出售事項錄得出售收益約人民幣1.465億元，該收益乃參考初始代價人民幣1.60億元與人民幣1,350萬元(即目標公司於2025年12月31日的未經審核合併淨資產值人民幣2,700萬元的50%)之間的差額計算得出。出售事項的實際收益金額須經本公司核數師審閱。

本公司擬將出售事項之所得款項用於一般企業用途及債務重組。

上市規則之涵義

由於有關出售事項的最高適用百分比率(定義見上市規則)為25%或以上但低於75%，故出售事項構成主要交易，並須遵守上市規則第14章項下的申報、公告、通函及股東批准規定。

董事會函件

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

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

推薦建議

董事會認為，協議及出售事項的條款屬公平合理，且符合本公司及股東的整體利益。倘本公司就考慮及批准協議及出售事項召開股東大會，董事會將會建議股東投票贊成有關批准協議及出售事項的決議案。

其他資料

務請閣下垂注本通函各附錄所載本集團的財務資料及一般資料。

此 致

列位股東 台照

代表
合景泰富集團控股有限公司
主席
孔健岷
謹啟

2026年7月24日

1. 本集團的財務資料

本集團截至2023年、2024年及2025年12月31日止年度的財務資料已於下列文件披露，而該等文件已於聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.kwggroupholdings.com)刊載：

- 於2024年4月25日刊載於聯交所網站的本公司截至2023年12月31日止年度的年報 (第72至182頁)
(https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2024/0425/2024042502784_c.pdf)
- 於2025年4月23日刊載於聯交所網站的本公司截至2024年12月31日止年度的年報 (第72至178頁)
(https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2025/0423/2025042300794_c.pdf)
- 於2026年4月27日刊載於聯交所網站的本公司截至2025年12月31日止年度的年報 (第72至178頁)
(https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2026/0427/2026042702783_c.pdf)

2. 債務聲明

借貸

於2026年5月31日(即釐定此債務聲明的最後實際可行日期)，本集團的借貸如下：

	人民幣千元
銀行及其他借貸 — 有抵押及有擔保	39,046,978
銀行及其他借貸 — 有抵押及無擔保	1,032,179
銀行及其他借貸 — 無抵押及有擔保	407,738
優先票據 — 有抵押及有擔保	26,649,683
境內公司債券 — 無抵押及有擔保	<u>5,114,660</u>
總計	<u>72,251,238</u>

附註：於2026年5月31日，本集團約人民幣40,079.16百萬元的銀行及其他借貸乃以本集團若干樓宇、土地使用權、投資物業、發展中物業及已落成待售物業，以及本集團若干附屬公司的股權作抵押，而若干銀行及其他借貸則由本公司及本集團若干附屬公司擔保。本集團的優先票據由本集團若干附屬公司共同及個別作出擔保，並透過質押其股份提供抵押。本集團部分境內公司債券由本公司擔保。

或然負債

於2026年5月31日，本集團的或然負債如下：

人民幣千元

就授予本集團若干物業買家的按揭而向銀行作出的擔保 ^(附註)	7,841,643
就授予合營企業的銀行貸款而向銀行作出的擔保	<u>14,297,620</u>
總計	<u>22,139,263</u>

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

除本文另行披露者及集團內公司間的負債外，於2026年5月31日，本集團並無任何重大：

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

3. 營運資金

截至2025年12月31日止年度，本集團產生虧損淨額約人民幣3,462,187,000元，而截至該日，本集團的流動負債淨額約為人民幣44,810,172,000元，且本集團須於一年內償還的銀行及其他借貸約為人民幣53,047,057,000元，而其現金及銀行結餘則約為人民幣634,394,000元。

於2025年12月31日，有關已違約或交叉違約的優先票據以及銀行及其他借貸的應付本金及利息總額約為人民幣50,985,444,000元。

此外，山東陽光新天地小額貸款有限公司於2025年8月11日針對本公司向香港特別行政區高等法院（「高等法院」）提出清盤呈請（「該呈請」），涉及本公司擔保的未償還債務本金約人民幣642,000,000元及已產生利息約人民幣136,240,000元。於2026年6月22日，高等法院已將該呈請的聆訊進一步押後至2026年12月14日。

董事已根據若干假設及預期發生的事件編製自本通函日期起計12個月（「預測期間」）的營運資金預測。董事認為，經審慎周詳查詢後，考慮到本公司現有可用資源及按要求償還的款項，在並無延長借貸、取得再融資或進行股本集資情況下，本集團將沒有充足營運資金應付於預測期間的需求。董事於編製營運資金預測時考慮的主要假設及事件包括：

- (i) 將自己違約或交叉違約的優先票據以及銀行及其他借貸的現有貸款人取得書面協議，協定彼等將不會於其預定合約還款日期前行使權利要求立即償還相關貸款及公司債券；
- (ii) 於預測期間到期的其他貸款的貸款人將延長其到期日，且將不會要求部分或悉數償還貸款；及
- (iii) 本集團的核心業務經營及資產基礎以及本集團經營及／或投資所在的市場狀況將不會與目前狀況有重大差異。

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

董事會一直致力解決上述流動資金問題，包括但不限於變現其部分物業資產。出售事項為該變現計劃的一部分。

鑒於該等情況及為解決營運資金充足性問題，董事已採取並建議採取以下措施：

- 本公司正尋求法律意見，以反對該呈請，避免高等法院頒佈清盤令將本公司清盤。高等法院已將該呈請的聆訊進一步押後至2026年12月14日。

- 於2026年6月15日，本公司與若干初始參與債權人（「**初始參與債權人**」）訂立重組支持協議（「**重組支持協議**」）。該等初始參與債權人包括票據持有人小組（「**票據持有人小組**」）的成員，彼等佔範圍內債務未償還本金總額26.1%以上，而範圍內債務包括本公司的境外債務，即39.56億美元優先票據、3.8億美元銀團貸款以及本公司借入或擔保的4.97億美元若干其他貸款融資（統稱「**範圍內債務**」），該等債務將納入其境外債務重組（「**重組**」）。重組支持協議闡明了重組的條款。擬進行的重組旨在：(i)為本公司提供長期道路以穩定業務；(ii)實現可持續的資本結構並提升其資產淨值；及(iii)保護所有利益相關者的權益並實現價值最大化。

這是本公司實施重組進程中的重要里程碑。本公司擬通過在香港及／或開曼群島的計劃安排以及在本公司及其顧問認為必要的範圍內，通過為實施本公司與多數票據持有人小組成員商定的重組而啟動的任何其他公司行動、法律程序或其他程序或步驟來實施重組。

- 本公司及其全資附屬公司廣州合景控股有限公司及廣州市天建房地產開發有限公司發行的境內公司債券的重組方案，均已分別於其債券持有人會議上獲得審議及批准。該等境內公司債券的本金及利息的償付安排將進行調整，並提供包括通過提供折價現金回購、資產抵債、全額轉換一般債權、全額留債等重組方案選項。根據債券持有人會議議案相關條款的約定，本集團將安排債券持有人就其持有的境內公司債券在重組方案選項中進行選擇及分配。因此，本集團所有境內公司債券的重組已完成。
- 本集團將繼續採取措施，加快在建物業及已竣工物業的預售及銷售，並加快收回尚未結轉的銷售所得款項及其他應收款項。本集團亦正就出售整棟商業物業、酒店、舊改項目及非核心物業項目與不同有意人士進行磋商，以進一步改善本集團的現金狀況。
- 本集團將密切監察物業發展項目的施工進度是否符合交付計劃，與主要承包商及供應商保持持續溝通，並協商付款安排，以確保施工進度按計劃完成。

- 本集團將繼續採取積極措施控制行政成本並控制資本開支。
- 本集團將繼續尋求合適機會出售其從事物業發展項目的合營企業或聯營公司的股權，以產生額外現金流入。出售事項為該變現計劃的一部分。

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

本公司已獲得上市規則第14.66(12)條所規定的相關確認。

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

4. 重大不利變動

除上文所述者外，董事並不知悉本集團的財務及貿易狀況自2025年12月31日（即本集團最近期已公佈經審核賬目的編製日期）起有任何重大不利變動。

5. 出售事項對本集團盈利及資產與負債的影響

於2025年12月31日，本集團的經審核合併資產總值約為人民幣147,564百萬元，而本集團的經審核合併負債總額約為人民幣140,918百萬元。

於2025年12月31日，目標公司的未經審核資產總值及負債總額（乃摘錄自其於2025年12月31日的未經審核財務報表）分別為約人民幣4,208百萬元及約人民幣4,181百萬元。

在盈利方面，待最終審核後，預計本公司將就出售事項錄得出售收益約人民幣146.5百萬元，該金額乃參考初始代價人民幣160百萬元與人民幣13.5百萬元（即目標公司於2025年12月31日的未經審核合併資產淨值人民幣27.0百萬元的50%）之間的差額計算。出售事項的實際收益金額有待本公司核數師審閱，方可作實。

6. 財務及經營前景

本集團主要從事物業開發、物業投資及酒店營運。

2026年，市場整體將進入「弱復蘇、緩平衡、深分化」的「L」型築底橫盤階段。隨著新型城鎮化持續推進，城市更新與「好房子」建設將成為長期主線，共同推動房地產市場平穩運行與行業高質量轉型，實現房地產行業高質量發展。

本集團儘管面臨市場結構性分化、銷售端承壓、資金面緊張、商業消費復蘇緩慢等多重挑戰，但始終堅守經營底線，在做好保交樓、穩交付的基礎上，持續發力銷售與現金流管理，商業板塊通過運營優化與品牌升級力爭改善經營業績，債務重組工作穩步推進，整體保持日常經營的穩定。本集團將繼續秉持「以心築家，創建未來」的核心理念，以長期主義持續為客戶創造價值。

出售事項將使本集團得以將出售事項所得款項用於一般企業用途及債務重組，從而緩解其流動資金壓力。

以下為獨立估值師雲松諮詢評估有限公司就目標公司股權於2026年4月30日的估值而編製的函件及估值報告全文，以供載入本通函。

日期：2026年7月24日

合景泰富集團控股有限公司

香港灣仔

告士打道39號

夏慤大廈

13樓1301室



Pinetree Advisory and Valuation Limited

雲松諮詢評估有限公司

香港中環干諾道中90號大新行12樓1209室

電話：(852) 3653 7118

收件人：董事會

敬啟者：

Precious Wave Investments Limited 50%股權的市值

吾等遵照合景泰富集團控股有限公司（「指示方」、「貴公司」，連同其附屬公司統稱「貴集團」）的指示，對Precious Wave Investments Limited（「Precious Wave」或「標的公司」）的50%股權進行估值，而Precious Wave間接持有廣州市富景房地產開發有限公司（「合作合資企業公司」）的66.66%股權。

合作合資企業公司主要從事物業（「合作合資企業物業」或「目標物業」）的持有、經營及管理，詳情載於本報告附件（「附件」）內。

吾等確認，吾等已審閱有關合作合資企業公司的相關文件。吾等亦已就對合作合資企業公司提供意見取得吾等認為必要的有關進一步資料。

吾等的結論並不構成亦不應被推定為投資建議或投資要約。潛在投資者應獨立諮詢其自身的投資顧問，以評估有關投資的風險、後果及合適性。

1. 估值目的

本報告已就交易參考目的編製，並符合香港聯合交易所有限公司證券上市規則第14章項下的相關披露規定。其他人士一概無權就任何目的依賴報告，且吾等不會就本報告內容而對任何人士承擔任何責任或法律責任。

2. 估值準則

本估值乃遵照皇家特許測量師學會頒佈的皇家特許測量師學會估值 — 專業標準(「皇家特許測量師學會標準」)及國際估值準則理事會頒佈的國際估值準則(「國際估值準則」)編製。

吾等亦已參考香港交易所指引信(HKEX-GL116-23)的相關披露規定。

3. 估值日期

本報告的估值日期為2026年4月30日(「估值日期」)。

4. 工作範圍

在進行是次估值行動時，吾等的工作範圍包括：

- 與指示方的代表協調以取得吾等估值所需資料及文件；
- 收集Precious Wave及合作合資企業公司的相關資料，包括提供予吾等的財務報表、法律文件、公開可得資料等；
- 與指示方討論，以就估值目的了解Precious Wave及合作合資企業公司的歷史、業務模型、經營、所持有資產、業務發展等；
- 就有關板塊進行研究並自可靠資料來源收集相關市場數據以進行分析；
- 審查提供予吾等的Precious Wave及合作合資企業公司的資料，並考慮有關吾等估值結論的基準及假設；
- 設計適當估值模型以分析市場數據，並得出Precious Wave及合作合資企業公司的估計市值；
- 編製估值報告，其概列吾等的發現、估值方法及假設以及估值結論；及
- 請參閱本報告附件，以了解吾等有關合作合資企業物業的工作範圍。

在進行估值時，所有有關資產、負債及或然負債的相關資料、文件及其他相關數據均應提供予吾等。吾等依賴有關數據、記錄及文件以達致估值意見。吾等不會就吾等所獲提供有

關Precious Wave、合作合資企業公司的歷史財務資料以及材料或其他數據的準確性及／或完整性發表任何意見。

5. 估值基準

吾等的估值乃基於市值基準進行，而國際估值準則對市值的定義為「經適當市場推廣後，由自願買方與自願賣方在知情、審慎及不受脅迫的情況下於估值日期以公平交易方式就資產或負債進行交易之估計金額」。

市值亦理解為資產的估計交換價格，不計及賣方的銷售成本或買方的購買成本，亦無就任何一方直接因交易而應付的任何稅項作出調整。

6. PRECIOUS WAVE及合作合資企業公司的概覽

Precious Wave為一家於英屬處女群島註冊成立的有限公司。Precious Wave通過其全資附屬公司雋升持有合作合資企業公司的66.66%股權。合作合資企業公司主要從事合作合資企業物業的持有、經營及管理。

合作合資企業物業指天匯廣場（「天匯廣場」）內的若干物業，而天匯廣場為位於廣州珠江新城核心地區的地標式混合用途綜合體。有關更多詳情，請參閱本報告附件。

組織關係概述如下：

公司名稱	簡稱	關係
Precious Wave Investment Limited	Precious Wave	標的公司
雋升有限公司	雋升	合作合資企業公司的直接控股公司
		標的公司的全資附屬公司
廣州市富景房地產開發有限公司	合作合資企業公司	雋升擁有66.66%權益的附屬公司

7. 估值方法

在是次估值中，吾等已考慮三項公認估值方式。估值方式乃源自國際估值準則第105號——估值方式及方法。

7.1. 成本法(資產法)

成本法(資產法)乃根據以下經濟原則提供價值指標：買方不會就某項資產支付多於獲得同等效用之資產的成本(不論是經購買或建造方式獲得，除非涉及過多時間、不便、風險或其他因素)。在下列情況下，成本法應予以採納作為估值的主要基準：

- 市場參與者能夠在不受監管或法律限制的情況下重建與標的資產的效用大致相同之資產，且有關資產的重建速度之快足以令市場參與者不願就能夠即時使用該標的資產支付重大溢價；
- 資產並不(直接或間接)產生收入，而其獨特性質致使收入法或市場法皆不可行；及
- 所使用的價值基準基本上按重置成本而定，例如復原價值。

7.2. 市場法

市場法乃透過比較可獲取價格資料的相同或可資比較(即類似)資產，提供價值指標。當可獲得可靠、可核實且相關的市場資料時，市場法為首選估值方式。在下列情況下，市場法應予以採納作為估值的主要基準：

- 資產近期已於一項適合在價值基準下予以考慮的交易中出售；
- 資產或大致類似的資產在公開市場活躍交易；及
- 大致類似的資產有頻繁或近期的可觀察交易。

7.3. 收入法

收入法乃透過將未來現金流轉換為單一現時價值提供價值指標。根據收入法，資產價值乃參考資產產生的收入、現金流或所節省成本的價值釐定。在下列情況下，收入法應予以採納作為估值的主要基準：

- 從市場參與者角度而言，資產產生收入的能力為影響價值的關鍵要素；及

- 可獲得可靠的標的資產未來收入金額及時間預測，惟僅有少量(如有)相關市場可資比較項目。

8. 選擇估值方法

8.1. 合作合資企業公司 — 資產法屬適合

市場法未獲採納。活躍市場中並無充足純粹從事單一地標式混合用途綜合體經營的可資比較公司。合作合資企業公司的業務模型、土地儲備規模、地點、規劃條件及發展進度均為獨特。無法識別具有類似資產特徵及經營特性的可資比較公司的公平交易。

收入法未獲採納。合作合資企業公司的未來收益及溢利取決於財務預測，而未來預測所需的相關參數及假設難以即時及可靠地釐定。

資產法被視為適合進行估值。鑒於合作合資企業公司的核心價值主要在於合作合資企業物業，而其經營乃以資產推動，合作合資企業物業能夠參考市場憑證可靠評估，且所有其他可識別資產及負債均可按市值基準計量。資產法可妥善反映合作合資企業公司的底層價值。

8.2. 合作合資企業物業 — 獨立估值

合作合資企業物業為合作合資企業公司的主要經營資產。市場法被視為適合，至於有關合作合資企業物業的獨立估值，請參閱本報告附件。

9. 合作合資企業公司的財務報表

吾等已就是次估值取得合作合資企業公司截至估值日期的財務報表，而主要詳情呈列如下：

9.1. 合作合資企業公司的資產負債表

賬目	賬面值	參考
流動資產		
現金及現金等值物	68,635,633	10.7
應收賬款	28,448,320	10.7
其他應收款項	1,669,035,589	10.4
向供應商墊款	2,331,341	10.7
存貨	43,730,100	10.1
預付開支	<u>761,212</u>	10.7
流動資產總額	<u>1,812,942,195</u>	
非流動資產		
固定資產的賬面淨值	1,131,718,604	10.2
無形資產	937,797,139	10.3
長期預付開支	<u>111,853</u>	10.7
非流動資產總額	<u>2,069,627,596</u>	
資產總額	<u>3,882,569,791</u>	
流動負債		
應付賬款	48,637,961	10.7
客戶墊款	19,256,261	10.7
應付僱員福利	4,082,488	10.7
應付福利	100,406	10.7
遞延收入	61,571	10.7
應付稅項	874,803,006	10.5
其他應付款項	477,171,443	10.5
應計開支	2,911,140	10.7
流動長期借貸	<u>320,000,000</u>	10.6
流動負債總額	<u>1,747,024,276</u>	

賬目	賬面值	參考
非流動負債		
長期借貸	2,083,174,500	10.6
長期應付款項	<u>58,852</u>	10.7
非流動負債總額	<u>2,083,233,352</u>	
負債總額	<u>3,830,257,629</u>	
股東權益總額	<u>52,312,162</u>	
負債及股東權益總額	<u>3,882,569,791</u>	

貨幣：人民幣

10. 估值 — 合作合資企業公司

就本估值而言及誠如本報告附件所界定，合作合資企業物業包括7個獨立部分，編號為物業1至物業7。

10.1. 存貨

合作合資企業公司持有的存貨指合作合資企業物業的物業1、物業2及物業3的賬面值。因此，存貨結餘已作調整，而相關金額乃於加入合作合資企業物業的總價值前自淨資產扣除。有關合作合資企業物業的估值，請參閱本報告附件。

於估值日期，合作合資企業公司於其資產負債表內並無其他存貨項目。

10.2. 固定資產

合作合資企業公司及其附屬公司所持有的固定資產詳情載列如下：

估值日期	賬面值
物業4 — 樓宇及構築物	407,393,100
物業5 — 樓宇及構築物	618,570,803
物業6 — 樓宇及構築物	73,824,724
物業7 — 樓宇及構築物	<u>15,296,153</u>
小計	<u>1,115,084,780</u>

估值日期	賬面值
其他固定資產	16,633,824
總計	<u><u>1,131,718,604</u></u>

合作合資企業公司所持有的固定資產大部分指物業4至物業7的樓宇及構築物的賬面值。因此，固定資產結餘已作調整，而相關金額乃於加入合作合資企業物業的總價值前自淨資產扣除。有關合作合資企業物業的估值，請參閱本報告附件。

合作合資企業公司所持有的其他固定資產包括辦公室設備、交通工具、電器、傢俱等。吾等已採納重置成本法，主要參數包括(1)通過價格指數調整的重置成本，介乎0%至10%；(2)根據會計政策的全面折舊率；及(3)剩餘價值率5%。於評估後，吾等並無注意到固定資產的市值與賬面值結餘之間存在重大差異。

10.3. 無形資產

合作合資企業公司所持有的無形資產指合作合資企業物業的土地使用權。因此，無形資產結餘已作調整，而相關金額乃於加入合作合資企業物業的總價值前自淨資產扣除。有關合作合資企業物業的估值，請參閱本報告附件。

於估值日期，合作合資企業公司於其資產負債表內並無其他無形資產。

10.4. 其他應收款項

就其他應收款項項目而言，吾等已審查每個項目的賬目明細。其他應收款項項目包括公司間結餘、項目按金、租賃按金等。茲注意到，該等項目屬於現金類項目，且被認為其賬面值能夠接近其市值。概無就該等項目作出重大估值調整。

10.5. 應付稅項及其他應付款項

就應付稅項及其他應付款項項目而言，吾等已審查每個項目的賬目明細。應付稅項及其他應付款項大部分包括營業稅、增值稅、契據稅、租戶墊款等。茲注意到，該等項目屬於現金類項目，且被認為其賬面值能夠接近其市值。概無就該等項目作出重大估值調整。

10.6. 長期借貸

就長期借貸而言，吾等已審查每個項目的賬目明細。長期借貸包括合作合資企業公司的銀行貸款。該等借貸於估值日期的市值接近其賬面值，乃主要由於該等銀行借貸附帶大致上與當前市場利率一致的合約利率，且並無因流動性或信貸風險所產生的重大信貸利差變動或重大折讓／溢價。

10.7. 其他資產及負債

就其他資產及負債項目而言，吾等已審查每個項目的賬目明細。茲注意到，該等項目屬於現金類項目，且被認為其賬面值能夠接近其市值。概無就該等項目作出重大估值調整。

11. 估值結果 — 合作合資企業公司

11.1. 計算概要

基於合作合資企業物業的獨立估值以及個別資產及負債的分析，吾等已得出合作合資企業公司的相應價值，呈列如下：

估值日期	金額	備註
淨資產的賬面值	52,312,162	
調整：存貨	-43,730,100	10.1
調整：固定資產	-1,115,084,780	10.2
調整：無形資產	-937,797,139	10.3
調整：合作合資企業物業估值	2,675,310,000	本報告附件
調整：遞延稅項調整	<u>-144,674,495</u>	11.2
合作合資企業公司的價值	<u>486,335,648</u>	

貨幣：人民幣

11.2. 遞延稅項

合作合資企業物業的賬面值為人民幣2,096,612,019元，即上述相關存貨、固定資產及無形資產的總和。

基於法定中國企業所得稅稅率為25%，吾等計算合作合資企業物業增值所產生的遞延稅項。

12. 估值結果 — PRECIOUS WAVE

12.1. 計算概要

基於合作合資企業公司的價值，吾等已繼而得出Precious Wave的相應價值，呈列如下：

估值日期	賬面值	備註
合作合資企業公司的價值	486,335,648	11.1
股權百分比	66.66%	
雋升的其他資產及負債	<u>—</u>	12.2
雋升應佔價值	<u>324,191,343</u>	
股權百分比	50.0%	
Precious Wave的其他資產及負債	<u>—</u>	12.2
Precious Wave的價值(經四捨五入)	<u><u>162,000,000</u></u>	

貨幣：人民幣

12.2. 雋升及Precious Wave的其他資產及負債

基於吾等與 貴集團的討論，雋升及Precious Wave為投資控股公司，且於其截至估值日期的資產負債表中並無重大資產及負債項目。

13. 資料來源

吾等的審查涵蓋與指示方代表的討論、資料收集，包括Precious Wave及合作合資企業公司的詳情。吾等在是次估值的過程中已參考的資料包括但不限於：

- 合作合資企業公司截至估值日期的財務報表；
- 合作合資企業公司財務賬目的賬目明細；
- 合作合資企業物業的房地產權證、土地使用權文件及資產所有權文件；
- 指示方所發出的通訊、會議記錄及補充書面聲明；
- 可資比較物業交易記錄、第三方機構刊發的行業研究；
- 有關該地區地方房地產價格的市場數據；及

- 已取得的其他相關資料。

吾等假設於估值過程中取得的數據連同指示方向吾等提供的意見及聲明均在合理審慎情況下編製。

吾等並無理由懷疑吾等所獲提供資料的真實性及準確性。吾等亦已自指示方尋求確認，所獲提供的資料並無遺漏重大因素。吾等認為，吾等已獲提供充足資料以達致知情見解，且吾等並無理由懷疑任何重大資料遭到隱瞞。

14. 所考慮因素

是次估值所考慮的因素包括但不限於下列各項：

- 廣州市的房地產發展需求及供應；
- Precious Wave及合作合資企業公司的經營及財務風險；
- 政府所制定與合作合資企業公司相關的土地使用及規劃政策；
- 該地區的相關房地產交易數據；
- 樓宇及基礎建設資產的實物狀況及剩餘可使用年期；及
- 當地地區的整體經濟狀況及房地產市場前景。

15. 估值假設

15.1. 一般假設

- 指示方所提供的資料(包括但不限於財務報表、土地業權、規劃文件、法律協議及物業記錄)假設於估值日期為真實、準確及完整。
- 合作合資企業公司乃假設按持續經營基準經營，其業務模式、經營範圍或所有權架構於可見將來並無重大變動。

15.2. 資產假設

- 土地使用權乃假設為合法有效、已登記及並無未經披露的產權負擔、按揭、第三方申索或吾等不知悉的限制。

- 除明確指明者外，目前的土地用途分類及經批准發展計劃乃假設維持不變。
- 樓宇及構築物乃假設為已經根據相關守則、法規及經批准計劃興建。
- 管理層所提供有關資產的狀況及可使用年期乃假設為合理且可代表其實質狀況。
- 市場交易價格乃假設為公平反映該地區於估值日期的當前市值。
- 重置成本法的應用乃假設可按目前市價使用現代材料、勞工及建築標準興建同等效用資產。

15.3. 財務及經濟假設

- 合作合資企業公司於估值日期的財務報表乃假設已根據適用會計準則公平呈列。
- 地方經濟、房地產市場或政府政策(包括土地用途、稅項及環境法規)乃假設於近期不會產生任何重大不利變動。

16. 結論

價值結論乃基於已接納估值程序及常規得出，當中極為依賴使用多項假設及考慮眾多不確定因素，惟並非所有該等因素均可輕易量化或確定。

儘管對有關事宜的假設及考慮均被視為合理，其在本質上受限於重大業務、經濟及競爭不確定因素以及或然事項，當中多項均並非指示方及／或雲松所能控制。

基於所採納的估值方法，吾等認為，截至2026年4月30日，Precious Wave Investments Limited的50%股權的估值如下：

162,000,000港元
(壹億陸仟貳佰萬港元)

根據獨立性規定，吾等謹此證明，吾等於估值標的中並無現有或任何潛在權益。此外，吾等對任何所涉及各方均無個人利益或任何偏見。

代表

雲松諮詢評估有限公司

董事總經理

汪心浩 英國皇家特許測量師學會會員、特許金融分析師

謹啟

附註： 汪心浩先生為英國皇家特許測量師學會會員及特許金融分析師，於香港及中國內地估值方面擁有超過16年的經驗。

17. 免責聲明及限制

在就Precious Wave及合作合資企業公司進行估值分析時，吾等已依賴管理層所提供的資料。吾等並未進行任何審計程序，亦未以其他方式核實於受聘期間向吾等提供之資料的真實性、準確性或可靠性。吾等不對管理層所提供任何資料的準確性或完整性承擔任何責任，亦不對其發表任何聲明。

另外，吾等在進行估值時亦已依賴自公開渠道取得且吾等相信屬可靠的其他資料。吾等不對自公開渠道取得的任何資料的準確性及可靠性承擔任何責任。

本報告所載的估值結果僅供參考，並提供予管理層作內部參考及交易參考用途。吾等的工作範圍並不包括為管理層編製財務報表，亦不包括就其財務報表所採納的輸入數據作出最終決定。

吾等概不負責識別可能對業務造成影響的所有相關市場狀況變動，且吾等的工作範圍不應包括因在所述估值日期後發生的任何事件及情況而更新本報告所述的評估結果。

除非本報告另有說明，否則吾等已假設符合適用的當地法律及法規。吾等對法律事宜（包括但不限於法律或業權問題）概不承擔任何責任。所有標的業務資產的業權均假設為良好且具市場流通性。

本報告可能並未完全披露用以達致價值結論的所有資料來源、討論及商業估值方法。有關本報告的輔助資料已由吾等的公司存檔。

本報告內發表的估值意見並不使吾等負有就標的業務資產、物業或業務權益出席法院訴訟程序的義務，除非先前已作出該等安排。

持有本報告並不代表默許發佈本報告或其任何部分。未經吾等事先書面同意及批准，不得透過廣告、新聞發佈、銷售及推廣或任何其他媒體向公眾傳播本報告的任何部分。

附件 — 合作合資企業物業的估值

日期：2026年7月24日

合景泰富集團控股有限公司

香港灣仔

告士打道39號

夏慤大廈

13樓1301室



Pinetree Advisory and Valuation Limited

雲松諮詢評估有限公司

香港中環干諾道中90號大新行12樓1209室

電話：(852) 3653 7118

收件人：董事會

敬啟者：

位於中華人民共和國廣州市的合作合資企業物業的市值

吾等遵照合景泰富集團控股有限公司（「貴公司」，連同其附屬公司統稱「貴集團」）的指示，於估值日期就 貴集團所持有下列位於中華人民共和國（「中國」）的目標物業（「合作合資企業物業」或「目標物業」）進行估值。

1. 合作合資企業物業的範圍

合作合資企業物業指天匯廣場（「天匯廣場」）內的若干物業，而天匯廣場為位於廣州珠江新城核心地區的地標式混合用途綜合體。天匯廣場包括四個分部：(1)一座名為廣州天匯廣場的高端購物商場（「廣州天匯廣場」）；(2)一間康萊德品牌旗下經營的五星級酒店（「廣州康萊德酒店」）；(3)一項名為天鑾的高端住宅發展項目（「天鑾」）；及(4)兩座名為天盈廣場的辦公室大樓（「天盈廣場」）。合作合資企業物業的詳細範圍概述如下：

貴集團持作銷售的目標物業

1. 物業1 — 位於天鑾的2個公寓單位；
2. 物業2 — 位於天鑾的66個車位；
3. 物業3 — 位於天盈廣場的242個車位；

貴集團持作經營的目標物業

4. 物業4 — 廣州康萊德酒店；
5. 物業5 — 位於廣州天匯廣場地下一至二層，地上一至六層的多個商業單位；
6. 物業6 — 位於天盈廣場的1,151個車位；及

7. 物業7 — 天鑾的一間會所。

Precious Wave通過其全資附屬公司雋升持有合作合資企業公司的66.66%股權。合作合資企業公司的餘下33.34%股權乃由廣州富力的全資附屬公司持有。因此，雋升分佔合作合資企業公司的66.66%溢利，而廣州富力則分佔餘下33.34%。

因此，貴集團間接擁有合作合資企業公司的33.33%權益。合作合資企業公司主要從事合作合資企業物業的持有、經營及管理。據貴集團管理層告知，合資企業安排項下並無偏離各方相關股權百分比的重大特別條款。此外，據貴集團管理層告知，合作合資企業公司已取得於目標物業所在地點經營的所有必要牌照。吾等於估值時並無注意到任何異常情況。

吾等確認，吾等已對目標物業進行視察、作出相關查詢及取得吾等認為對向閣下提供目標物業於2026年4月30日（「估值日期」）的市值意見以作公開披露而言屬必要的進一步資料。

吾等作為外部估值師行事，並有能力向貴集團提供客觀及公正的估值。吾等確認，吾等與標的資產或估值委託的其他各方並無重大關係或牽涉其中。除非另有說明，否則吾等對特定市場擁有充分的當前本地及全國知識，並具備勝任進行估值的技能及理解。

2. 估值準則

吾等的估值已根據皇家特許測量師學會（「皇家特許測量師學會」）頒佈的《皇家特許測量師學會估值 — 全球標準》（自2025年1月31日起生效）、香港測量師學會（「香港測量師學會」）頒佈的估值準則及國際估值準則理事會頒佈的《國際估值準則》（「國際估值準則」）（自2025年1月31日起生效）編製。在對目標物業進行估值時，吾等已符合香港聯合交易所有限公司證券上市規則第5章及第12項應用指引所載的所有規定。

3. 估值基準

吾等已基於市值基準進行估值，而國際估值準則對市值的定義為「經適當市場推廣後，由自願買方與自願賣方在知情、審慎及不受脅迫的情況下於估值日期以公平交易方式就資產或負債進行交易之估計金額」。

市值亦理解為資產的估計交換價格，不計及賣方的銷售成本或買方的購買成本，亦無就任何一方直接因交易而應付的任何稅項作出調整。

4. 估值方法

估值已採用直接比較法進行。直接比較法包括基於可資比較物業的實際銷售交易及／或要價進行比較。挑選位置、面積及特性相若的可資比較物業，隨後進行分析，並審慎衡量每項物業各自的所有優點及缺點，以達致價值的公平比較。

除上文所載的市場法外，吾等於是次估值中亦評估了成本法、收益法及剩餘法。吾等認為成本法不適合對目標物業進行估值，因為歷史投資並未反映目標物業所產生的經濟效益。吾等認為收入法不適合對目標物業進行估值，因為未來預測所需的相關參數及假設不易隨時且可靠地釐定。吾等亦認為剩餘法不適合對目標物業進行估值，原因是目標物業的開發已經完成。

就物業1、物業2、物業3、物業5、物業6及物業7而言，吾等主要以自正式物業代理取得的可資比較物業的要價作為基準，該等要價反映自願市場參與者按公平基準作出的要價報價。國際估值準則及皇家特許測量師學會將相似資產的要價定為採用市場法時的一種有效價格證據。已對要價作出10%的向下調整，以調和市場上要價與實際交易價格之間的差異。就物業4而言，吾等主要以自實際交易中觀察到的價格作為基準。

5. 業權調查

吾等已獲提供與目標物業相關的業權文件摘錄副本。然而，吾等並未對目標物業進行土地查冊，亦未查閱原件以核實所有權或核實任何可能未有於交予吾等的副本上顯示的修訂。在吾等的估值過程中，吾等已依賴 貴公司中國法律顧問北京市競天公誠律師事務所就位於中國的目標物業的業權出具的法律意見。所有文件僅用作參考。

6. 資料來源

吾等在很大程度上依賴 貴集團所提供的資料，並已接納有關年期、佔用詳情、 貴集團應佔權益等事項的建議，以及有關目標物業的所有相關資料。吾等已依賴該等面積資料，

且並未於現場進行核對。吾等已假設向吾等提供的面積乃根據皇家特許測量師學會測量作業守則進行測量。

7. 估值假設

吾等的估值乃基於以下假設進行：目標物業於市場上按其現狀出售，且不帶有遞延條款合約、售後租回、合資企業、管理協議或任何其他會影響目標物業價值的類似安排。

此外，吾等的估值並未計及任何涉及或影響出售目標物業的選擇權或優先購買權，且在任何情況下均無假設強迫出售情況。

8. 估值考慮因素

目標物業已由汪心浩先生於2026年6月26日進行視察。吾等已視察目標物業的外觀。吾等並未注意到目標物業有任何被覆蓋、遮蔽或不可通達的重大部分。

吾等並未進行結構測量，但在視察過程中，吾等並未注意到任何嚴重缺陷。然而，吾等無法報告目標物業是否並無腐爛、蟲蛀或任何其他結構缺陷。吾等並未對任何服務設施進行測試。

吾等並未進行詳細的現場測量以核實有關目標物業的面積是否正確，但已假設交予吾等的文件所顯示的面積乃屬正確。估值證書內的尺寸、測量數據及面積乃基於 貴集團向吾等提供的文件所載資料，因此僅為約數。

吾等並無理由懷疑 貴集團向吾等提供的資料的真實性及準確性，且吾等已依賴 閣下的確認，即所提供的資料並無遺漏任何重大事實。吾等認為已獲提供充分資料，以令吾等達致知情見解。

吾等的估值並未計及扣除目標物業的任何押記、按揭或欠款，亦未計及在進行出售時可能產生的任何開支或稅項。

負責的估值師有能力提供客觀及公正的估值，並勝任進行估值工作。吾等於本報告中對目標物業的估值結果或結論僅就所述目的及於估值日期有效。吾等或吾等的人員概不因本報告而被要求在法院或向任何政府機構作供或出席聆訊，且估值師對任何其他人士概不承擔任何責任。

除非另有說明，否則已假設目標物業並無任何可能影響其價值的產權負擔、限制及繁重性質的支出。

9. 貨幣

除非另有說明，否則本報告所載的所有金額均以人民幣（「人民幣」）計值，且並未計及任何外匯轉賬。

10. 獨立性確認

吾等謹此證明，吾等於 貴集團、受評估的目標物業或所報告的價值中概無任何現有或潛在權益。吾等確認，吾等並無任何引致利益衝突的重大關係或參與，且正提供客觀及公正的估值。

隨函附奉吾等的價值概要及估值證書。

代表

雲松諮詢評估有限公司

董事總經理

汪心浩 英國皇家特許測量師學會會員、特許金融分析師

謹啟

附註：汪心浩先生為英國皇家特許測量師學會會員及特許金融分析師，於香港及中國內地估值方面擁有超過16年的經驗。

價值概要

貴集團持作銷售的目標物業：

編號	物業	於2026年4月30日 在現況下的市值 人民幣	貴集團 應佔股權	貴集團 應佔價值 人民幣
1	物業1 中國廣東省廣州市天河區臨江大道 59號之六天鑾3101房及3102房	人民幣57,100,000元	33.33%	人民幣19,000,000元
2	物業2 中國廣東省廣州市天河區珠江新城 天鑾66個車位	人民幣22,300,000元	33.33%	人民幣7,430,000元
3	物業3 中國廣東省廣州市天河區天盈廣場 C座負4層242個車位	人民幣60,000,000元	33.33%	人民幣20,000,000元
	小計	<u>人民幣139,400,000元</u>		<u>人民幣46,430,000元</u>

價值概要

貴集團持作經營的目標物業：

編號	物業	於2026年4月30日 在現況下的市值 人民幣	貴集團 應佔股權	貴集團 應佔價值 人民幣
4	物業4 中國廣東省廣州市天河區興民路 222號106(1-6層、9-25層)康萊德 酒店	人民幣677,000,000元	33.33%	人民幣225,600,000元
5	物業5 中國廣東省廣州市天河區興民路 222號天匯廣場地下一至二層，地 上一至六層商場	人民幣1,498,000,000元	33.33%	人民幣499,300,000元
6	物業6 中國廣東省廣州市天河區天盈廣場 C區1151個車位	人民幣353,000,000元	33.33%	人民幣117,700,000元
7	物業7 中國廣東省廣州市天河區臨江大道 59號201房	人民幣7,910,000元	33.33%	人民幣2,640,000元
	小計	<u>人民幣2,535,910,000元</u>		<u>人民幣845,240,000元</u>
	總計	<u>人民幣2,675,310,000元</u>		<u>人民幣891,670,000元</u>

估值證書

貴集團位於中國的特作銷售目標物業，包括物業1至物業3：

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2026年4月30日 在現況下的市值
1	中國廣東省廣州市天河區臨江大道59號之六天鑾3101房及3102房	物業1為天鑾的一部分，而天鑾則為天匯廣場的一部分。天鑾於2013年竣工。 據悉，物業1包括天鑾的兩間公寓，總建築面積約為528.77平方米。 鄰近的發展項目以辦公大樓及大型購物中心為主。當地具有完善的公共設施及交通網絡，週邊有K11、廣州周大福金融中心、廣州國際金融中心等商業地標。 天匯廣場佔用一幅地盤面積約71,175平方米的土地。 天匯廣場的土地使用權已獲授作商業及金融用途，於2011年9月9日開始為期40年。	據悉，該物業由合作合資企業公司佔用作銷售用途。	人民幣57,100,000元 (人民幣伍仟柒佰壹拾萬元) 貴集團應佔33.33%權益為人民幣19,000,000元

附註：

- (1) 根據國有土地使用權證——穗府國用2011第01100044號，地盤面積約71,175平方米的天匯廣場的土地使用權已獲授予廣州市富景房地產開發有限公司，於2011年9月9日開始為期40年，作商業及金融用途。據貴公司告知及根據吾等的審查，概無就物業1或天鑾授出獨立土地使用權。
- (2) 吾等已獲貴集團的中國法律顧問提供有關物業1的權益的法律意見，當中載有(其中包括)以下內容：
 - a. 廣州市富景房地產開發有限公司擁有物業1的適當合法業權；
 - b. 貴集團間接持有廣州市富景房地產開發有限公司的33.33%持股權益；及
 - c. 物業1並無受查封、抵押及產權負擔所限制。

- (3) 經考慮上述法律意見，吾等的估值乃假設物業1的土地使用權均附有適當業權，且擁有人／潛在買家有權於餘下土地使用權年期內佔用、使用、抵押、出租及轉讓該物業，而毋須向相關機關支付任何額外土地出讓金、出讓費或其他繁重款項。
- (4) 於達致吾等對物業1的估值意見時，吾等已採納直接比較法，並識別及分析該區內與物業1具有類似特性的多項相關銷售憑證。吾等已按下列準則考慮參考可資比較物業：(i)可資比較物業的用途為高端公寓(即與物業1類似)；及(ii)可資比較物業位於廣州珠江新城。吾等已詳盡審查可得市場可資比較項目，並識別下列符合準則的可資比較物業。可資比較物業的部分詳情載列如下：

可資比較項目	A	B	C
項目名稱	天鑾	嘉裕	天鑾
地點	臨江大道	花城大道	臨江大道
交易情況	要價	要價	要價
落成年份	2013年	2015年	2013年
建築面積(平方米)	264.57	155.08	214.11
樓層	低	低	低
調整單位價格(人民幣／平方米)	117,785	107,187	100,096

基於對可資比較物業的分析，物業1的估值已採納經調整單位價格每平方米人民幣108,000元。

- (5) 基於吾等的審查，於估值日期，除常規一般維護工程外，物業1概無任何重大施工、翻新、改善或重建計劃。
- (6) 根據吾等的審查以及與 貴集團的討論，吾等並無觀察到本報告未包含的任何重大開發限制。吾等亦無注意到任何影響物業1開發的重大特別或一般條件。
- (7) 根據吾等的審查以及與 貴集團的討論：
- 吾等並無觀察到任何環境問題(例如違反環境法規)；及
 - 吾等並無注意到涉及或影響物業1的重大選擇權或優先購買權。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2026年4月30日 在現況下的市值
2	中國廣東省廣州市天河區珠江新城天鑾66個車位	物業2為天鑾的一部分，而天鑾則為天匯廣場的一部分。天鑾於2013年竣工。 據悉，物業2包括天鑾的66個車位，總建築面積約為863.60平方米。 鄰近的發展項目以辦公大樓及大型購物中心為主。當地具有完善的公共設施及交通網絡，週邊有K11、廣州周大福金融中心、廣州國際金融中心等商業地標。 天匯廣場佔用一幅地盤面積約71,175平方米的土地。 天匯廣場的土地使用權已獲授作商業及金融用途，於2011年9月9日開始為期40年。	據悉，該物業由合作合資企業公司佔用作銷售用途。	人民幣22,300,000元 (人民幣貳仟貳佰叁拾萬元) 貴集團應佔33.33%權益為人民幣7,430,000元

附註：

- (1) 根據國有土地使用權證 — 穗府國用2011第01100044號，地盤面積約71,175平方米的天匯廣場的土地使用權已獲授予廣州市富景房地產開發有限公司，於2011年9月9日開始為期40年，作商業及金融用途。據 貴公司告知及根據吾等的審查，概無就物業2或天鑾授出獨立土地使用權。
- (2) 吾等已獲 貴集團的中國法律顧問提供有關物業2的權益的法律意見，當中載有(其中包括)以下內容：
 - a. 廣州市富景房地產開發有限公司擁有物業2的適當合法業權；
 - b. 貴集團間接持有廣州市富景房地產開發有限公司的33.33%持股權益；及
 - c. 物業2並無受查封、抵押及產權負擔所限制。

- (3) 經考慮上述法律意見，吾等的估值乃假設物業2的土地使用權均附有適當業權，且擁有人／潛在買家有權於餘下土地使用權年期內佔用、使用、抵押、出租及轉讓該物業，而毋須向相關機關支付任何額外土地出讓金、出讓費或其他繁重款項。
- (4) 於達致吾等對物業2的估值意見時，吾等已採納直接比較法，並識別及分析該區內與物業2具有類似特性的多項相關銷售憑證。吾等已按下列準則考慮參考可資比較物業：(i)可資比較物業位於廣州珠江新城；及(ii)可資比較物業的性質為車位(即與物業2類似)。吾等已詳盡審查可得市場可資比較項目，並識別下列符合準則的可資比較物業。可資比較物業的部分詳情載列如下：

可資比較項目	A	B	C
項目名稱	力迅上築	高德公館	南國花園
地點	海明路	花城大道	平月路
交易情況	要價	要價	要價
落成年份	2005年	2008年	2006年
建築面積(平方米)	12.50	12.10	10.95
樓層	地下1層	地下1層	地下1層
調整單位價格(人民幣／車位)	351,000	312,000	354,200

基於對可資比較物業的分析，經調整單位價格每個地下1層車位人民幣340,000元已獲採納。此外，經按修正系數0.9調整樓層因素後，調整單位價格每個地下2層車位人民幣324,000元已獲採納。

- (5) 基於吾等的審查，於估值日期，除常規一般維護工程外，物業2概無任何重大施工、翻新、改善或重建計劃。
- (6) 根據吾等的審查以及與 貴集團的討論，吾等並無觀察到本報告未包含的任何重大開發限制。吾等亦無注意到任何影響物業2開發的重大特別或一般條件。
- (7) 根據吾等的審查以及與 貴集團的討論：
- 吾等並無觀察到任何環境問題(例如違反環境法規)；及
 - 吾等並無注意到涉及或影響物業2的重大選擇權或優先購買權。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2026年4月30日 在現況下的市值
3	中國廣東省廣州市天河區天盈廣場C座負4層242個車位	物業3為天盈廣場的一部分，而天盈廣場則為天匯廣場的一部分。天盈廣場於2017年竣工。 據悉，物業3包括天盈廣場的242個車位，總建築面積約為3,279平方米。 鄰近的發展項目以辦公大樓及大型購物中心為主。當地具有完善的公共設施及交通網絡，週邊有K11、廣州周大福金融中心、廣州國際金融中心等商業地標。 天匯廣場佔用一幅地盤面積約71,175平方米的土地。 天匯廣場的土地使用權已獲授作商業及金融用途，於2011年9月9日開始為期40年。	據悉，該物業由合作合資企業公司佔用作銷售用途。	人民幣60,000,000元 (人民幣陸仟萬元) 貴集團應佔33.33%權益為人民幣20,000,000元

附註：

- (1) 根據國有土地使用權證——穗府國用2011第01100044號，地盤面積約71,175平方米的天匯廣場的土地使用權已獲授予廣州市富景房地產開發有限公司，於2011年9月9日開始為期40年，作商業及金融用途。據貴公司告知及根據吾等的審查，概無就物業3或天盈廣場授出獨立土地使用權。
- (2) 吾等已獲貴集團的中國法律顧問提供有關物業3的權益的法律意見，當中載有(其中包括)以下內容：
 - a. 廣州市富景房地產開發有限公司擁有物業3的適當合法業權；
 - b. 貴集團間接持有廣州市富景房地產開發有限公司的33.33%持股權益；及
 - c. 物業3並無受查封、抵押及產權負擔所限制。

- (3) 經考慮上述法律意見，吾等的估值乃假設物業3的土地使用權均附有適當業權，且擁有人／潛在買家有權於餘下土地使用權年期內佔用、使用、抵押、出租及轉讓該物業，而毋須向相關機關支付任何額外土地出讓金、出讓費或其他繁重款項。
- (4) 於達致吾等對物業3的估值意見時，吾等已採納直接比較法，並識別及分析該區內與物業3具有類似特性的多項相關銷售憑證。吾等已按下列準則考慮參考可資比較物業：(i)可資比較物業位於廣州珠江新城；及(ii)可資比較物業的性質為車位(即與物業3類似)。吾等已詳盡審查可得市場可資比較項目，並識別下列符合準則的可資比較物業。可資比較物業的部分詳情載列如下：

可資比較項目	A	B	C
項目名稱	力迅上築	高德公館	南國花園
地點	海明路	花城大道	平月路
交易情況	要價	要價	要價
落成年份	2005年	2008年	2006年
建築面積(平方米)	12.50	12.10	10.95
樓層	地下1層	地下1層	地下1層
調整單位價格(人民幣／車位)	351,000	312,000	354,200

基於對可資比較物業的分析，經調整單位價格每個地下1層車位人民幣340,000元已獲採納。此外，經按修正系數0.73調整樓層因素後，調整單位價格每個地下4層車位人民幣248,000元已獲採納。

- (5) 基於吾等的審查，於估值日期，除常規一般維護工程外，物業3概無任何重大施工、翻新、改善或重建計劃。
- (6) 根據吾等的審查以及與 貴集團的討論，吾等並無觀察到本報告未包含的任何重大開發限制。吾等亦無注意到任何影響物業3開發的重大特別或一般條件。
- (7) 根據吾等的審查以及與 貴集團的討論：
- 吾等並無觀察到任何環境問題(例如違反環境法規)；及
 - 吾等並無注意到涉及或影響物業3的重大選擇權或優先購買權。

估值證書

貴集團位於中國的特作經營目標物業，包括物業4至物業7：

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2026年4月30日 在現況下的市值
4	中國廣東省廣州市天河區興民路222號106(1-6層、9-25層)康萊德酒店	廣州康萊德酒店為天匯廣場的一部分。廣州康萊德酒店於2017年竣工。 據悉，廣州康萊德酒店包括一幢總建築面積約48,467.07平方米的酒店樓宇，具有309間客房。 鄰近的發展項目以辦公大樓及大型購物中心為主。當地具有完善的公共設施及交通網絡，週邊有K11、廣州周大福金融中心、廣州國際金融中心等商業地標。 天匯廣場佔用一幅地盤面積約71,175平方米的土地。 天匯廣場的土地使用權已獲授作商業及金融用途，於2011年9月9日開始為期40年。	據悉，該物業由康萊德作為酒店經營。	人民幣677,000,000元 (人民幣陸億柒仟柒佰萬元) 貴集團應佔33.33%權益為人民幣225,600,000元

附註：

- (1) 根據國有土地使用權證——穗府國用2011第01100044號，地盤面積約71,175平方米的天匯廣場的土地使用權已獲授予廣州市富景房地產開發有限公司，於2011年9月9日開始為期40年，作商業及金融用途。據貴公司告知及根據吾等的審查，概無就物業4或廣州康萊德酒店授出獨立土地使用權。
- (2) 根據日期為2017年9月8日的不動產權證(粵2017廣州市不動產權第00067570號)，建築面積約48,467.07平方米的該物業由廣州市富景房地產開發有限公司擁有，該物業的土地使用權已獲授出，於2011年9月9日開始為期40年，作酒店用途。
- (3) 吾等已獲貴集團的中國法律顧問提供有關物業4的權益的法律意見，當中載有(其中包括)以下內容：
 - a. 廣州市富景房地產開發有限公司擁有物業4的適當合法業權；

- b. 貴集團間接持有廣州市富景房地產開發有限公司的33.33%持股權益；
- c. 物業4已抵押予中國工商銀行股份有限公司廣州天河支行；及
- d. 除此之外，物業4並無受查封及產權負擔所限制。
- (4) 經考慮上述法律意見，吾等的估值乃假設物業4的土地使用權均附有適當業權，且擁有人／潛在買家有權於餘下土地使用權年期內佔用、使用、抵押、出租及轉讓該物業，而毋須向相關機關支付任何額外土地出讓金、出讓費或其他繁重款項。
- (5) 於達致吾等對物業4的估值意見時，吾等已採納直接比較法，並識別及分析該區內與物業4具有類似特性的多項相關銷售憑證。吾等已按下列準則考慮參考可資比較物業：(i)可資比較物業位於大灣區一線城市的核心地區；(ii)可資比較物業由國際五星品牌營運者經營；及(iii)可資比較物業的性質與物業4類似。吾等已詳盡審查可得市場可資比較項目，並識別下列符合準則的可資比較物業。可資比較物業的部分詳情載列如下：

可資比較項目	A	B	C	D
酒店名稱	深圳寶安京基華邑酒店	深圳萬豪酒店	廣州朗豪酒店	廣州奧園喜來登酒店
地點	深圳寶安區	深圳龍崗區	廣州海珠區	廣州番禺區
交易情況	2025/12/30	2026/5/28	要價	要價
落成年份	2024年	2017年	2013年	2020年
客房數目	242	325	488	274
平均客房面積(平方米)	126	126	139	160
調整單位價格(人民幣／客房)	2,483,680	1,728,786	2,865,571	1,675,426

基於對可資比較物業的分析，物業4的估值已採納經調整單位價格每間客房人民幣2,190,000元。

- (6) 基於吾等的審查，於估值日期，除常規一般維護工程外，物業4概無任何重大施工、翻新、改善或重建計劃。
- (7) 根據吾等的審查以及與 貴集團的討論，吾等並無觀察到本報告未包含的任何重大開發限制。吾等亦無注意到任何影響物業4開發的重大特別或一般條件。
- (8) 根據吾等的審查以及與 貴集團的討論：
- a. 吾等並無觀察到任何環境問題(例如違反環境法規)；及
- b. 吾等並無注意到涉及或影響物業4的重大選擇權或優先購買權。

估值證書

		於2026年4月30日 在現況下的市值		
編號	物業	概況及年期	佔用詳情	
5	中國廣東省廣州市天河區興民路222號天匯廣場地下一至二層，地上一至六層商場	物業5為廣州天匯廣場的一部分，而廣州天匯廣場則為天匯廣場的一部分。廣州天匯廣場於2017年竣工。 據悉，物業5包括多個商業單位，總建築面積約為97,001.34平方米。詳情載列如下：	據悉，該物業由合作合資企業公司作為購物商場經營。	人民幣1,498,000,000元 (人民幣壹拾肆億玖仟捌佰萬元) 貴集團應佔33.33%權益為人民幣499,300,000元
			建築面積 (平方米)	
		樓層		
		1層	8,855.91	
		2層	15,924.07	
		3層	16,314.08	
		4層	18,938.23	
		5層	17,463.9	
		6層	1,883.58	
		地下1層	12,559.11	
		地下2層	5,062.46	
		總計	<u>97,001.34</u>	
		鄰近的發展項目以辦公大樓及大型購物中心為主。當地具有完善的公共設施及交通網絡，週邊有K11、廣州周大福金融中心、廣州國際金融中心等商業地標。		
		天匯廣場佔用一幅地盤面積約71,175平方米的 土地。		
		天匯廣場的土地使用權已獲授作商業及金融用途，於2011年9月9日開始為期40年。		

附註：

- (1) 根據國有土地使用權證 — 穗府國用2011第01100044號，地盤面積約71,175平方米的天匯廣場的土地使用權已獲授予廣州市富景房地產開發有限公司，於2011年9月9日開始為期40年，作商業及金融用途。據貴公司告知及根據吾等的審查，概無就物業5或廣州天匯廣場授出獨立土地使用權。
- (2) 根據十一份日期為2017年9月8日的《不動產權證》，建築面積約97,001.34平方米及淨樓面面積約65,952.49平方米的該物業乃由廣州市富景房地產開發有限公司擁有，該物業的土地使用權已獲授出，於2011年9月9日開始為期40年，作商業用途。
- (3) 物業5的建築面積明細詳情表列如下：

證書編號	單位	建築面積 (平方米)	淨樓面面積 (平方米)	用途
粵2017廣州市不動產權第 00067569號	興民路222號 單位101	8,855.91	5,727.04	商業
粵2017廣州市不動產權第 00067568號	興民路222號 單位201	15,924.07	11,249.59	商業(商業、餐飲 及戲院)
粵2017廣州市不動產權第 00067567號	興民路222號 單位301	16,314.08	11,862.46	商業(餐飲)
粵2017廣州市不動產權第 00067566號	興民路222號 單位401	18,938.23	13,762.90	商業(商業、餐飲 及戲院)
粵2017廣州市不動產權第 00067565號	興民路222號 單位501	17,463.9	12,010.58	商業(餐飲)
粵2017廣州市不動產權第 00067561號	興民路222-2 號單位601	421.12	229.21	商業(餐飲)
粵2017廣州市不動產權第 00067563號	興民路222號 單位601	840.95	656.54	商業(餐飲)
粵2017廣州市不動產權第 00067562號	興民路222-2 號單位602	282.76	153.90	商業(餐飲)
粵2017廣州市不動產權第 00067564號	興民路222號 單位602	338.75	264.47	商業(餐飲)
粵2017廣州市不動產權第 00067572號	興民路222號 地下1層 B101	12,559.11	6,223.94	商業(餐飲)

證書編號	單位	建築面積 (平方米)	淨樓面面積 (平方米)	用途
粵2017廣州市不動產權第 00067573號	興民路222號 地下2層 B201	5,062.46	3,811.86	商業(超級市場)
總計		97,001.34	65,952.49	

- (4) 吾等已獲 貴集團的中國法律顧問提供有關物業5的權益的法律意見，當中載有(其中包括)以下內容：
- 廣州市富景房地產開發有限公司擁有物業5的適當合法業權；
 - 貴集團間接持有廣州市富景房地產開發有限公司的33.33%持股權益；
 - 物業5的一部分(單位101、201、301、401、501、興民路222-2號單位601)已抵押予中國工商銀行股份有限公司廣州天河支行；及
 - 除此之外，物業5並無受查封及產權負擔所限制。
- (5) 經考慮上述法律意見，吾等的估值乃假設物業5的土地使用權均附有適當業權，且擁有人／潛在買家有權於餘下土地使用權年期內佔用、使用、抵押、出租及轉讓該物業，而毋須向相關機關支付任何額外土地出讓金、出讓費或其他繁重款項。
- (6) 於達致吾等對物業5的估值意見時，吾等已採納直接比較法，並識別及分析該區內與物業5具有類似特性的多項相關銷售憑證。吾等已按下列準則考慮參考可資比較物業：(i)可資比較物業位於廣州珠江新城；及(ii)

可資比較物業的性質為商業設施(即與物業5類似)。吾等已詳盡審查可得市場可資比較項目，並識別下列符合準則的可資比較物業。可資比較物業的部分詳情載列如下：

可資比較項目	A	B	C
項目名稱	富力盈通	富力盈泰	中海環暉華庭
地點	華夏路	獵德路	金穗路
交易情況	要價	要價	要價
落成年份	2013年	2009年	2007年
樓層	1層	1層	1層
建築面積(平方米)	150	320	200
淨樓面面積(平方米)	110	291	190
有關淨樓面面積的調整單位價格(人民幣／平方米)	51,530	53,605	52,029

基於對可資比較物業的分析，有關淨樓面面積(「淨樓面面積」)的經調整單位價格每平方米人民幣52,400元已就物業5的1層獲採納。各樓層已應用樓層調整，有關淨樓面面積的經調整單位價格載列如下：

樓層	建築面積 (平方米)	淨樓面面積 (平方米)	單位價格 (人民幣／ 平方米)
1層	8,855.91	5,727.04	52,400
2層	15,924.07	11,249.59	24,200
3層	16,314.08	11,862.46	20,800
4層	18,938.23	13,762.9	16,000
5層	17,463.9	12,010.58	15,500
6層	1,883.58	1,304.12	15,000
地下1層	12,559.11	6,223.94	26,000
地下2層	5,062.46	3,811.86	24,000
總計	<u>97,001.34</u>	<u>65,952.49</u>	

物業5的價值乃將各樓層的淨樓面面積乘以相應單位價格，再將所有所得數值相加而總結得出。

- (7) 基於吾等的審查，於估值日期，除常規一般維護工程外，物業5概無任何重大施工、翻新、改善或重建計劃。
- (8) 根據吾等的審查以及與 貴集團的討論，吾等並無觀察到本報告未包含的任何重大開發限制。吾等亦無注意到任何影響物業5開發的重大特別或一般條件。
- (9) 根據吾等的審查以及與 貴集團的討論：
- 吾等並無觀察到任何環境問題(例如違反環境法規)；及
 - 吾等並無注意到涉及或影響物業5的重大選擇權或優先購買權。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2026年4月30日 在現況下的市值
6	中國廣東省廣州市天河區天盈廣場C區1151個車位	物業6為天盈廣場的一部分，而天盈廣場則為天匯廣場的一部分。天盈廣場於2017年竣工。 據悉，物業6包括天盈廣場的1,151個車位，總建築面積約為16,722.34平方米。 鄰近的發展項目以辦公大樓及大型購物中心為主。當地具有完善的公共設施及交通網絡，週邊有K11、廣州周大福金融中心、廣州國際金融中心等商業地標。 天匯廣場佔用一幅地盤面積約71,175平方米的土地。 天匯廣場的土地使用權已獲授作商業及金融用途，於2011年9月9日開始為期40年。	據悉，該物業由合作合資企業公司經營。	人民幣353,000,000元 (人民幣叁億伍仟叁佰萬元) 貴集團應佔33.33%權益為人民幣117,700,000元

附註：

- (1) 根據國有土地使用權證 — 穗府國用2011第01100044號，地盤面積約71,175平方米的天匯廣場的土地使用權已獲授予廣州市富景房地產開發有限公司，於2011年9月9日開始為期40年，作商業及金融用途。

據 貴公司告知及根據吾等的審查，概無就物業6或天盈廣場授出獨立土地使用權。

- (2) 吾等已獲 貴集團的中國法律顧問提供有關物業6的權益的法律意見，當中載有(其中包括)以下內容：
- 廣州市富景房地產開發有限公司擁有物業6的適當合法業權；
 - 貴集團間接持有廣州市富景房地產開發有限公司的33.33%持股權益；及
 - 物業6並無受查封、抵押及產權負擔所限制。

(3) 經考慮上述法律意見，吾等的估值乃假設物業6的土地使用權均附有適當業權，且擁有人／潛在買家有權於餘下土地使用權年期內佔用、使用、抵押、出租及轉讓該物業，而毋須向相關機關支付任何額外土地出讓金、出讓費或其他繁重款項。

(4) 物業6車位的樓層明細詳情載列如下：

樓層	車位數目
地下1層	209
地下2層	347
地下3層	477
地下4層	118
總計	1,151

(5) 於達致吾等對物業6的估值意見時，吾等已採納直接比較法，並識別及分析該區內與物業6具有類似特性的多項相關銷售憑證。吾等已按下列準則考慮參考可資比較物業：(i)可資比較物業位於廣州珠江新城；及(ii)可資比較物業的性質與物業6類似。吾等已詳盡審查可得市場可資比較項目，並識別下列符合準則的可資比較物業。可資比較物業的部分詳情載列如下：

可資比較項目	A	B	C
項目名稱	力迅上築	高德公館	南國花園
地點	海明路	花城大道	平月路
交易情況	要價	要價	要價
落成年份	2005年	2008年	2006年
建築面積(平方米)	12.50	12.10	10.95
樓層	地下1層	地下1層	地下1層
調整單位價格(人民幣／平方米)	351,000	312,000	354,200

基於對可資比較物業的分析，經調整單位價格每個地下1層車位人民幣340,000元已獲採納。此外，經按每一層修正系數0.9調整樓層因素後，調整單位價格每個地下2層、地下3層及地下4層車位人民幣306,000元、人民幣275,000元及人民幣248,000元已獲採納。相應調整亦已參考各車位的面積而作出。經調整後的整體價值載列如下：

樓層	車位數目	價值 (人民幣)	平均單位價格 (人民幣)
地下1層	209	80,700,000	386,124
地下2層	347	106,200,000	306,052
地下3層	477	137,100,000	287,421
地下4層	118	29,300,000	248,000
總計	1,151	353,000,000	

平均單位價格與上文附註(5)所述的經調整單位價格略有不同，主要歸因於購物商場內設有大型串聯式車位。

- (6) 基於吾等的審查，於估值日期，除常規一般維護工程外，物業6概無任何重大施工、翻新、改善或重建計劃。
- (7) 根據吾等的審查以及與 貴集團的討論，吾等並無觀察到本報告未包含的任何重大開發限制。吾等亦無注意到任何影響物業6開發的重大特別或一般條件。
- (8) 根據吾等的審查以及與 貴集團的討論：
- 吾等並無觀察到任何環境問題(例如違反環境法規)；及
 - 吾等並無注意到涉及或影響物業6的重大選擇權或優先購買權。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2026年4月30日 在現況下的市值
7	中國廣東省廣州市天河區臨江大道59號201房	物業7為天鑾的一部分，而天鑾則為天匯廣場的一部分。天鑾於2013年竣工。 據悉，物業7包括天鑾的一個會所，總建築面積約為543.59平方米。 鄰近的發展項目以辦公大樓及大型購物中心為主。當地具有完善的公共設施及交通網絡，週邊有K11、廣州周大福金融中心、廣州國際金融中心等商業地標。 天匯廣場佔用一幅地盤面積約71,175平方米的土地。 天匯廣場的土地使用權已獲授作商業及金融用途，於2011年9月9日開始為期40年。	據悉，該物業合作合資企業公司作為會所經營。	人民幣7,910,000元 (人民幣柒佰玖拾壹萬元) 貴集團應佔33.33%權益為人民幣2,640,000元

附註：

- (1) 根據國有土地使用權證 — 穗府國用2011第01100044號，地盤面積約71,175平方米的天匯廣場的土地使用權已獲授予廣州市富景房地產開發有限公司，於2011年9月9日開始為期40年，作商業及金融用途。據 貴公司告知及根據吾等的審查，概無就物業7或天鑾授出獨立土地使用權。
- (2) 根據日期為2014年9月24日的《不動產權證》 — 粵房地權證穗字第0120602904號，建築面積約543.59平方米及淨樓面面積約274.80平方米的該物業乃由廣州市富景房地產開發有限公司擁有，該物業的土地使用權已獲授出，於2011年9月9日開始為期40年，作商業用途。
- (3) 吾等已獲 貴集團的中國法律顧問提供有關物業7的權益的法律意見，當中載有(其中包括)以下內容：
 - a. 廣州市富景房地產開發有限公司擁有物業7的適當合法業權；
 - b. 貴集團間接持有廣州市富景房地產開發有限公司的33.33%持股權益；及

- c. 物業7並無受查封、抵押及產權負擔所限制。
- (4) 經考慮上述法律意見，吾等的估值乃假設物業7的土地使用權均附有適當業權，且擁有人／潛在買家有權於餘下土地使用權年期內佔用、使用、抵押、出租及轉讓該物業，而毋須向相關機關支付任何額外土地出讓金、出讓費或其他繁重款項。
- (5) 於達致吾等對物業7的估值意見時，吾等已採納直接比較法，並識別及分析該區內與物業7具有類似特性的多項相關銷售憑證。吾等已按下列準則考慮參考可資比較物業：(i)可資比較物業位於廣州珠江新城；及(ii)可資比較物業的性質與物業7類似。吾等已詳盡審查可得市場可資比較項目，並識別下列符合準則的可資比較物業。可資比較物業的部分詳情載列如下：

可資比較項目	A	B	C
項目名稱	富力盈通	富力盈泰	中海環暉華庭
地點	華夏路	獵德路	金穗路
交易情況	要價	要價	要價
落成年份	2013年	2009年	2007年
建築面積(平方米)	150	320	200
淨樓面面積(平方米)	110	291	190
有關淨樓面面積的調整單位價格(人民幣／平方米)	51,530	53,605	52,029

基於對可資比較物業的分析，有關淨樓面面積的經調整單位價格每平方米人民幣52,400元已就1層獲採納。由於物業7位於2層，樓層調整已獲應用，而物業7有關淨樓面面積的經調整單位價格為每平方米人民幣28,800元。物業7的價值乃將有關經調整單位價格乘以淨樓面面積274.80平方米而總結得出。

- (6) 基於吾等的審查，於估值日期，除常規一般維護工程外，物業7概無任何重大施工、翻新、改善或重建計劃。
- (7) 根據吾等的審查以及與 貴集團的討論，吾等並無觀察到本報告未包含的任何重大開發限制。吾等亦無注意到任何影響物業7開發的重大特別或一般條件。
- (8) 根據吾等的審查以及與 貴集團的討論：
- a. 吾等並無觀察到任何環境問題(例如違反環境法規)；及
- b. 吾等並無注意到涉及或影響物業7的重大選擇權或優先購買權。

1. 責任聲明

本通函乃遵照上市規則的規定提供有關本公司的資料，各董事願共同及個別對此承擔全部責任。董事經作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知及確信，本通函所載資料在各重大方面均屬準確及完整，並無誤導或欺詐成分，且本通函並無遺漏任何其他事宜，致使本通函所載任何陳述或本通函產生誤導。

2. 董事及本公司最高行政人員的權益披露

於最後實際可行日期，董事及本公司最高行政人員及／或彼等各自的緊密聯繫人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、相關股份或債權證中擁有(i)根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部須知會本公司及聯交所的權益及淡倉（包括彼等根據證券及期貨條例有關條文被當作或視為擁有的權益及淡倉）；或(ii)根據證券及期貨條例第352條須記錄於該條所指的登記冊內的權益及淡倉；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（「標準守則」）須知會本公司及聯交所的權益及淡倉如下：

(i) 於股份及相關股份的好倉

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

附註：

- 概約百分比乃根據於最後實際可行日期的3,418,883,945股已發行股份計算。
- 於2018年12月30日，晉得顧問有限公司（「晉得」，由孔健岷先生全資擁有的公司，直接持有1,299,046,500股股份）；正富顧問有限公司（「正富」，由孔健濤先生全資擁有的公司，直接持有254,715,000股股份）；及和康投資有限公司（「和康」，由孔健楠先生全資擁有的公司，直接持有144,338,500股股份）訂立股東協議（「股東協議」），以規管彼等於股份的交易。因此，根據證券及期貨條例第317(1)(a)條，股東協議的各訂約方被視為擁有其他訂約方根據股東協議所持的股份及／或相關股份的權益。

3. 孔健岷先生被視為擁有合共1,993,803,152股股份的權益，包括(i)由孔健岷先生全資擁有的晉得所持的1,299,046,500股股份；(ii)由孔健岷先生全資擁有的英明集團有限公司(「英明」)所持的295,703,152股股份；及(iii)根據股東協議由正富所持的254,715,000股股份及由和康所持的144,338,500股股份。
4. 孔健濤先生被視為擁有合共1,700,189,687股股份的權益，包括(i)由孔健濤先生全資擁有的正富所持的254,715,000股股份；(ii)由孔健濤先生全資擁有的卓濤投資有限公司(「卓濤」)所持的1,109,587股股份；(iii)由孔健濤先生全資擁有的富迅投資有限公司(「富迅」)所持的980,100股股份；及(iv)根據股東協議由晉得所持的1,299,046,500股股份及由和康所持的144,338,500股股份。
5. 孔健楠先生被視為擁有合共1,698,100,000股股份的權益，包括(i)由孔健楠先生全資擁有的和康所持的144,338,500股股份；及(ii)根據股東協議由晉得所持的1,299,046,500股股份及由正富所持的254,715,000股股份。
6. 此等股份為蔡風佳先生的配偶持有。

(ii) 於本公司債權證的權益

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

附註：

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

(iii) 於相聯法團股份的好倉

董事姓名	相聯法團名稱	身份	所持 股份數目	佔已發行 具投票權 股份的 百分比
孔健岷	晉得	實益擁有人	1,000	100%

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，董事或本公司最高行政人員及／或彼等各自的緊密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）的任何股份、相關股份或債權證中擁有任何(i)根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部須知會本公司及聯交所的權益或淡倉（包括彼等根據證券及期貨條例有關條文被當作或視為擁有的權益及淡倉）；或(ii)根據證券及期貨條例第352條須記錄於該條所指的登記冊內的權益或淡倉；或(iii)根據標準守則須知會本公司及聯交所的權益或淡倉。

3. 主要股東及其他人士的權益

於最後實際可行日期，據董事或本公司最高行政人員所知，本公司主要股東或其他人士（董事或本公司最高行政人員除外）於本公司股份及相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部的條文向本公司披露並已記錄於本公司根據證券及期貨條例第336條規定須存置登記冊內的權益及淡倉如下：

於本公司股份及相關股份的好倉：

主要股東名稱	所持股份數目			佔已發行股本的 概約百分比 ⁽¹⁾
	實益擁有人	其他權益	總計	
晉得 ⁽²⁾⁽⁷⁾	1,299,046,500	399,053,500 ⁽⁶⁾	1,698,100,000	49.67%
英明 ⁽³⁾⁽⁷⁾	295,703,152	—	295,703,152	8.65%
正富 ⁽⁴⁾⁽⁷⁾	254,715,000	1,443,385,000 ⁽⁶⁾	1,698,100,000	49.67%
和康 ⁽⁵⁾⁽⁷⁾	144,338,500	1,553,761,500 ⁽⁶⁾	1,698,100,000	49.67%

附註：

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

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

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，本公司並不知悉須根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部的條文向本公司披露，或根據證券及期貨條例第336條須記錄於本公司所存置登記冊內的本公司股份及相關股份的任何其他權益及淡倉。

4. 競爭權益

於最後實際可行日期，概無董事或彼等各自的緊密聯繫人於與本集團業務構成競爭或可能構成競爭的業務中擁有任何權益。

5. 董事於資產及合約或安排的權益

除(i)本集團(作為出租人)訂立的2022年物業租賃協議II、2024年物業租賃協議III、2025年物業租賃協議I、2025年物業租賃協議II及2025年延長協議(定義均見本公司2025年年報第56至57頁，統稱為「**租賃協議**」)，而執行董事孔健濤先生為承租人的最終實益擁有人(截至2027年12月31日止兩個年度的年度上限總額分別為人民幣10,461,882元及人民幣216,123元)；及(ii)本公司與合景悠活集團控股有限公司(「**合景悠活**」，連同其附屬公司統稱為「**合景悠活集團**」)訂立日期為2025年12月11日的物業租賃框架協議(截至2028年12月31日止三個年度的年度上限分別為人民幣17,000,000元、人民幣17,000,000元及人民幣17,000,000元)，本集團根據該協議將向合景悠活集團出租若干物業及車位，而執行董事孔

健岷先生、孔健濤先生及孔健楠先生各自被視為在其中擁有重大權益，於最後實際可行日期，概無董事自2025年12月31日（即本公司最近期刊發的經審核合併財務報表的編製日期）以來於本集團任何成員公司所收購或出售或租賃，或於本集團任何成員公司擬收購或出售或租賃的任何資產中擁有任何直接或間接權益。

除本公司與合景悠活於2025年12月11日訂立的住宅物業管理服務框架協議（經日期為2026年2月12日的補充協議所補充）、本公司與合景悠活於2025年12月11日訂立的商業營運及增值服務框架協議（經日期為2026年2月12日的補充協議所補充）、本公司與合景悠活於2025年12月11日訂立的商業物業管理服務框架協議（經日期為2026年2月12日的補充協議所補充）以及租賃協議（執行董事孔健岷先生、孔健濤先生及孔健楠先生各自被視為在其中擁有重大權益）外，概無董事在於最後實際可行日期仍然存續且對本集團業務而言屬重大的任何合約或安排中擁有重大權益。

6. 董事服務合約

於最後實際可行日期，概無董事與本集團任何成員公司訂有任何現有或擬訂立不會於一年內屆滿或本集團不可於一年內終止而毋須作出賠償（法定賠償除外）的服務合約。

7. 重大合約

以下為本集團成員公司於緊接最後實際可行日期前兩(2)年內所訂立屬重大或可能屬重大的合約（於日常業務過程中訂立的合約除外）：

- (i) 協議；及
- (ii) 本公司與若干初始參與債權人就本公司境外債務重組所訂立日期為2026年6月15日的重組支持協議。

8. 重大訴訟

於最後實際可行日期，除該呈請外，董事並不知悉本集團任何成員公司牽涉尚未了結或構成威脅的重大訴訟或索償。

9. 專家及同意書

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
雲松諮詢評估有限公司	獨立專業估值師

於最後實際可行日期，上述專家：

- (i) 已發出其書面同意書，表示同意刊發本通函，按本通函所載形式及內容納入其函件及引用其名稱，且迄今並無撤回其同意書；
- (ii) 概無擁有本集團任何成員公司的任何股權，或者認購或提名他人認購本集團任何成員公司的證券的權利（不論可依法強制執行與否）；及
- (iii) 概無於本集團任何成員公司自2025年12月31日（即本公司最近期刊發的經審核合併財務報表的編製日期）以來已經收購、出售或租賃或建議收購、出售或租賃的任何資產中擁有任何直接或間接權益。

10. 展示文件

下列文件的副本將由本通函日期起十四(14)天期間於聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.kwggroupholdings.com)刊載：

- (i) 協議；
- (ii) 本附錄「專家及同意書」一段所提述的同意書；及
- (iii) 本通函附錄二所載有關目標公司股權的估值報告。

11. 一般資料

- 本公司的公司秘書為陳思賢先生。彼為香港會計師公會會員。
- 本公司的註冊辦事處位於Cricket Square, Hutchins Drive, PO Box 2681, Grand Cayman KY1-1111, Cayman Islands。

- 本公司於香港的主要營業地點位於香港灣仔告士打道39號夏慤大廈13樓1301室。
- 本公司於香港的股份過戶登記分處為香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17M樓。
- 本通函的中英文版本如有任何歧義，概以英文版本為準。