

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服務集團有限公司股份，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 Services Group Limited

弘陽服務集團有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：1971)

有關收購

- (1) 目標停車位；及
- (2) 目標公司股權的非常重大收購事項
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



Ignite Capital

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)下午二時正假座香港上環信德中心招商局大廈26樓2612室舉行弘陽服務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.rsunservice.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中央證券，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716號舖。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	31
獨立財務顧問函件	33
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 – 經擴大集團的未經審核備考財務資料	III-1
附錄四 – 本集團的管理層討論及分析.....	IV-1
附錄五 – 目標公司的管理層討論及分析.....	V-1
附錄六 – 物業估值報告.....	VI-1
附錄七 – 一般資料.....	VII-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：

「該等收購事項」	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收購事項
「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，內容有關該等收購事項
「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，為賣方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
「中央證券」	指	香港中央證券登記有限公司，乃本公司於香港的證券登記分處
「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、弘陽服務集團(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

釋 義

「董事」	指	本公司董事
「股東特別大會」	指	本公司謹訂於2025年5月21日(星期三)下午二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，以考慮並酌情批准該等協議及其項下擬進行的交易
「經擴大集團」	指	經該等收購事項擴大之本集團
「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	南京弘生活與成都弘陽錦興、徐州弘琪及南京鴻泰浦陽各自於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	由王奮女士、李曉航先生及趙現波先生組成的董事會委員會
「獨立財務顧問」	指	燃亮資本(亞太)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收購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

釋 義

「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	香港聯合交易所有限公司證券上市規則，經不時修訂、補充或以其他方式修改
「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，為本公司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，為賣方的間接全資附屬公司，截至本通函日期擁有目標公司C 19%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C 20%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C 23%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C 19%股權
「未收回應收款項」	指	賣方應付本集團的未收回應收款項
「停車位轉讓框架協議」	指	本公司與賣方於2025年2月17日(交易時段後)訂立的停車位轉讓框架協議
「人民幣」	指	人民幣，中國的法定貨幣

釋 義

「賣方」	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，其股份於聯交所主板上市(股份代號：1996)
「賣方集團」	指	賣方及其附屬公司
「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
「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收購的資產，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，為賣方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，為賣方的聯營公司

釋 義

「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，為賣方的合營企業
「目標停車位」	指	本公司根據停車位轉讓框架協議將收購的停車位
「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
「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，為賣方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 Services Group Limited

弘陽服務集團有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：1971)

非執行董事：
曾俊凱先生(主席)

執行董事：
陳義純先生

獨立非執行董事：
王奮女士
李曉航先生
趙現波先生

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
25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：

有關收購

(1) 目標停車位；

及

(2) 目標公司股權的非常重大收購事項

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，本公司與賣方訂立有關該等收購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) 完成該等收購事項後的經擴大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(作為買方)；及
賣方(作為賣方)

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購買，而賣方已有條件地同意出售賣方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。

倘賣方集團擁有相關目標停車位的房地產權證(「**認證**」)(在該情況下，賣方集團擁有所有權、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。有關目標停車位各自的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本公司。誠如本公司中國法律顧問所告知，以上構成向本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，本集團與賣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。

本公司與賣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賣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賣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本集團實體訂立。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。

代價： 總代價為人民幣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估值師評估的最終估值進行調整，乃由於本公司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六及下文「有關目標停車位的資料」段落。

本集團擬動用其內部資源支付停車位轉讓框架協議項下的應付現金代價。

支付時間表： 各項目的代價將分三期支付：

首次付款： 本公司須於簽立個別轉讓協議後七(7)個營業日內向賣方支付50%代價；

第二次付款： 本公司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)個營業日內向賣方支付額外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)個月內向賣方支付。

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估值，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，請參閱本通函附錄六；
- (iii) 當前物業市場狀況；
- (iv) 本公司實現已收購資產的預期行政成本；及
- (v) 詳情載於下文「進行該等收購事項的理由及裨益」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，本集團與賣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。

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，應收賣方的未收回應收款項主要包括三部分：(i) 約人民幣90百萬元用於為賣方未售單位提供的交付前管理服務，以及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83百萬元用於商業物業管理服務；及(iii) 約人民幣286百萬元，用於停車位銷售代理服務相關的可退回按金。該等未收回應收款項反映賣方與本集團之間持續營運及合約關係的性質。

董事會函件

下表載列於本通函日期對未收回應收款項(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>

鑒於本集團應收賣方各項該等應收款項的未收回餘額，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收款項，本公司尋求通過訂立股權轉讓協議加快收回該等選定的未收回應收款項。

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：南京弘生活(作為各股權轉讓協議的買方)；

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

主體事項： 南京弘生活已有條件地同意購買，而成都弘陽錦興、徐州弘琪及南京鴻泰浦陽各自已有條件地同意出售(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： 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收回應收款項，較早的結餘將首先結清。本集團將不會向賣方集團另行支付現金。

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。

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；

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，請參閱本通函附錄六。

- (ii) 於2024年12月31日，誠如目標公司A的管理賬目所記錄，賣方集團應付目標公司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，賣方集團應收目標公司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) 本集團實現已收購資產的預期行政成本；及
- (v) 詳情載於下文「進行該等收購事項的理由及裨益」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。扣除賣方集團結欠目標公司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。

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結欠賣方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結欠賣方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。

完成：

於股權轉讓完成後：

- (i) 南京弘生活將於目標公司A的70%股權中擁有權益。因此，目標公司A將成為本公司的間接非全資附屬公司，而其財務業績將於本公司的綜合財務報表中綜合入賬；及
- (ii) 目標公司B及目標公司C將分別作為本公司的聯營公司及合營企業入賬。因此，其財務業績將不會於本公司的綜合財務報表中綜合入賬，惟兩者均將採用權益法入賬。

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. 進行該等收購事項的理由及裨益

本公司為物業業主、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。於2024年6月30日，我們在管理的項目中，有33.4%為賣方開發的物業，17.7%為賣方的合營企業及聯營公司物業開發商開發的物業，賣方並無於當中持有控股權。本公司已與賣方維持長期業務關係及深度合作。

根據以下所詳述之情況，該等收購事項讓本公司能(i)通過收取來自停車位銷售及租賃業務的收入增強其收入來源；及(ii)向賣方收回未收回應收款項。

目標停車位

目標停車位於過往年度並無產生任何收入，因為其尚未可供出售或租賃。經本公司收購後，本公司將為目標停車位提供租賃及銷售服務。具體而言，本公司將以銷售為主要重心，而未售出者將予以出租。此包括積極發掘有停車位需求的潛在客戶，定期進行推廣活動，並利用本公司核心物業管理業務促進停車位銷售。同時，臨時停車位將通過短期停車費獲得收入。本公司於管理及出租停車位方面擁有豐富經驗，作為其社區增值服務的一部分，當中包括(其中包括)物業經紀服務及資產管理服務，並已建立營銷渠道及營運專業知識，以向個人使用者有效推廣、銷售及出租停車位。

除該等舉措外，本公司亦可能探索額外的收入機會，例如自目標停車位產生廣告收入。本公司擬利用若干停車場區域(例如牆壁及地面)進行廣告展示，進而有廣告需求的潛在客戶可能為本公司創造額外廣告收入。

該等策略將有助本公司透過租賃、銷售及潛在廣告收入，自目標停車位創造可持續及多元化的收入來源。

目標公司

本公司將收購目標公司股權視為策略性股權投資，而非轉向房地產開發的業務轉移。

本公司的主要重心仍然為物業管理服務，而該等收購事項為本公司提供提升服務範圍、收回未收回應收款項及在無意直接參與房地產開發活動的情況下可能從目標公司資產中實現回報的機會。其中包括，即使目標公司A於股權轉讓完成後成為本公司的附屬公司，由於其項目已進入最後銷售階段，故本公司將不會參與任何物業開發活動。因此，本公司的角色將僅限於銷售剩餘的庫存單位、利用其專業知識有效管理最終銷售流程，以及整合物業管理服務。

此外，倘能以優惠條款物色到合適買方，本公司最終可能會出售其於目標公司的股權，從而使本公司得以實現其股權投資回報。此項策略符合本公司以長期、價值導向的方式管理其投資組合，專注於從其核心物業管理業務中產生可持續收入，同時在有利的情況下剝離非核心資產以保持靈活性的一貫承諾。

本公司已考慮多種自賣方收回未收回應收款項的方法。然而，由於賣方目前的流動資金狀況，以現金收回應收款項的可能性為有限。其他資產(包括房地產)需要繳納高額稅項及交易成本，導致其回收效率較低。相較之下，股權轉讓提供了更有利的解決方案，提供更低的交易成本及未來回報的潛力。於目標公司的股權被視為優質資產，可為收回未收回應收款項提供更有效及更具策略的方法。

該等收購事項

該等收購事項符合本公司的策略目標，在不偏離其輕資產業務模式的情況下實現收入來源多元化。雖然本公司專注於物業管理服務，但收購目標公司股權則相當於收回未收回應收款項的簡單可靠機會，而收購目標停車位則提供來自停車位銷售、租賃及廣告的額外收入來源。該等收購事項旨在增強現金流、收回未收回應收款項並創造長期價值，同時維持本公司提供優質物業管理服務的核心重點。

目標停車位及目標公司先前並非由本公司管理。該等收購事項完成後，本公司將整合該等資產至現有的物業管理業務。

儘管目標停車位並未產生任何收入或利潤，且目標公司C之收入及利潤為零，並有淨負債，惟由於下列原因，本公司認為該等收購事項屬公平合理：(i)該等收購事項預期將透過停車位銷售、租賃及廣告機會為本公司提供產生未來收入的戰略資產，符合本公司的長期收入多元化策略；(ii)該等收購事項使本公司得以自賣方收回未收回應收款項、增強現金流並改善本公司的財務狀況；及(iii)於目標公司之股權被視為具有未來增長潛力的優質資產。因此，儘管目標公司處於目前的財務狀況，惟鑒於未來回報的潛力，本公司認為該等收購事項為穩健的投資。

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收購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收購事項的理由及裨益以及該等收購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. 該等收購事項對本集團盈利、資產及負債的財務影響

於股權轉讓完成後，南京弘生活將於目標公司A的70%股權中擁有權益。因此，目標公司A將成為本公司的間接非全資附屬公司，而其財務業績將於本公司的綜合財務報表中綜合入賬。目標公司B及目標公司C將分別作為本公司的聯營公司及合營企業入賬。因此，其財務業績將不會於本公司的綜合財務報表中綜合入賬，惟兩者均將採用權益法入賬。

於該等收購事項完成後，將不會錄得任何收益或虧損。

本通函附錄三所載經擴大集團的未經審核備考財務資料說明該等收購事項的財務影響。根據經擴大集團的未經審核備考財務資料，2024年溢利將減少人民幣16.76百萬元，而於2024年12月31日的資產及負債將分別增加人民幣511.01百萬元及人民幣466.60百萬元。因此，本集團於2024年12月31日的淨資產將增加人民幣44.40百萬元至人民幣953.48百萬元。

VI. 本集團及訂約方的資料

本公司

本公司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。本公司為物業業主、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。本公司由曾煥沙先生間接控制。

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，並為本公司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。

賣方

賣方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。截至本通函日期，賣方由控股股東曾煥沙先生間接持有71.88%權益。

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，並為賣方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，並為賣方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，並為賣方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。

目標公司A

目標公司A於2020年在中國成立，為賣方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)成都弘陽錦興為賣方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。

以下載列目標公司A截至2024年及2023年12月31日止年度的財務資料：

	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。

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，為賣方的聯營公司。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)徐州弘琪為賣方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：

	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。

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，為賣方的合營企業。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擁有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(由上海曦霸企業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，而所有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)南京鴻泰浦陽為賣方的間接全資附屬公司。

董事會函件

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：

	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日的資產淨值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。於本通函日期，目標公司C並無該土地的具體發展計劃，而最終決定將取決於當時市況及行業趨勢。另外，當有合適機會時，可能考慮出售該土地。

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，目標停車位由賣方集團持有。目標停車位不涉及任何原購買成本，乃由於其為賣方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		已取得認證		未取得認證	
			停車 位總數	的停車位 數目	的停車位 數目	項目的 總代價 (人民幣元)	的停車位 代價 (人民幣元)	的停車位 代價 (人民幣元)	的停車位 代價 (人民幣元)	的停車位 代價 (人民幣元)
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	–	–

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		已取得認證	未取得認證
			停車	的停車位	的停車位	項目的	的停車位	的停車位
			位總數	數目	數目	總代價	代價	代價
						(人民幣元)	(人民幣元)	(人民幣元)
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	—
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	5,010,000	—	5,010,000
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	5,490,000	—	5,490,000
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	17,860,000	—	17,860,000
項目U	江西	住宅及商業	186	—	186	6,060,000	—	6,060,000
項目V	四川	住宅及商業	469	469	—	13,830,000	13,830,000	—
項目W	四川	住宅及商業	574	357	217	13,860,000	9,140,000	4,720,000
合計			6,007	3,217	2,790	229,370,000	113,760,000	115,610,000

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賣方集團等於12個月內訂立且性質相同，故該等收購事項構成一系列交易，根據上市規則須予合併計算。

由於有關該等收購事項的最高適用百分比率超過100%，根據上市規則第14.06(5)條，該等收購事項構成本公司非常重大收購事項，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。

截至本通函日期，賣方由控股股東曾煥沙先生間接持有71.88%權益。因此，賣方為曾煥沙先生的聯繫人，故此，根據上市規則第14A章，賣方為本公司的關連人士。因此，該等收購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

由於本公司主席兼非執行董事曾俊凱先生為控股股東及賣方之控股股東曾煥沙先生的兒子，因此曾俊凱先生被視為分別於該等協議及其項下擬進行之交易中擁有重大權益。因此，曾俊凱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，弘陽服務集團(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72.77%。弘陽服務集團(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，弘陽服務集團(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

為確定股東出席股東特別大會並於會上投票的權利，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中央證券，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716號舖，以辦理登記。

XII. 股東特別大會及委任代表安排

本公司謹訂於2025年5月21日(星期三)下午二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，召開大會的通告載於本通函第EGM-1頁至第EGM-2頁。

根據上市規則第13.39(4)條及組織章程細則第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.rsunservice.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中央證券，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716號舖。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。

董事會函件

於最後可行日期，弘陽服務集團(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72.77%。弘陽服務集團(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，弘陽服務集團(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的交易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31頁至第32頁的獨立董事委員會函件以及載於本通函第33頁至第63頁的獨立財務顧問就該等收購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，以及其在作出推薦建議時所考慮的主要因素及理由之函件。

基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收購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。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
弘陽服務集團有限公司
曾俊凱
主席
謹啟

2025年4月30日



Redsun Services Group Limited

弘陽服務集團有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：1971)

敬啟者：

**有關收購(1)目標停車位；及
(2)目標公司股權的非常重大收購事項
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」。燃亮資本(亞太)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30頁所載之「董事會函件」；(ii)通函第33至63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收購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
王奮、李曉航、趙現波
謹啟

2025年4月30日

以下為燃亮資本就停車位轉讓框架協議及股權轉讓協議致獨立董事委員會及獨立股東之意見函件全文，乃為收錄於本通函而編製。



香港中環
干諾道中64-65號
中華廠商會大廈15樓A室

敬啟者：

**有關收購
(1)目標停車位；及
(2)目標公司股權
的非常重大收購事項
及關連交易**

緒言

吾等謹此提述吾等獲委聘為獨立財務顧問，以就停車位轉讓框架協議及股權轉讓協議向獨立董事委員會及獨立股東提供意見，有關詳情載於 貴公司日期為2025年4月30日致股東的通函(「**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。除另有界定或文義另有所指外，本函件所用詞彙與通函所界定者具有相同涵義。

停車位轉讓框架協議

於2025年2月17日， 貴公司與賣方訂立停車位轉讓框架協議，據此， 貴公司有條件地同意購買而賣方有條件地同意出售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。

股權轉讓協議

於2025年2月17日，南京弘生活（貴公司間接全資附屬公司）與成都弘陽錦興、徐州弘琪及南京鴻泰浦陽（均為賣方間接全資附屬公司）各自訂立各自的股權轉讓協議，據此，南京弘生活有條件地同意購買而成都弘陽錦興、徐州弘琪及南京鴻泰浦陽各自有條件地同意出售(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，受限於各自股權轉讓協議的條款及條件。

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 貴集團與賣方集團及其他各方於12個月內訂立且性質相同，故該等收購事項構成一系列交易，根據上市規則須予合併計算。

由於有關該等收購事項的最高適用百分比率超過100%，根據上市規則第14.06(5)條，該等收購事項構成 貴公司非常重大收購事項，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。

截至通函日期，賣方由控股股東曾煥沙先生間接持有71.88%權益。因此，賣方為曾煥沙先生的聯繫人，故此，根據上市規則第14A章，賣方為 貴公司的關連人士。因此，該等收購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。

於最後可行日期，弘陽服務集團(控股)有限公司為控股股東，直接持有 貴公司全部已發行股本之約72.77%。弘陽服務集團(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，弘陽服務集團(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的交易的普通決議案放棄投票。

獨立董事委員會

獨立董事委員會(由全體獨立非執行董事王奮女士、李曉航先生及趙現波先生組成)業已成立，以就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向獨立股東提供意見，並就(其中包括)停車位轉讓框架協議、股權轉讓協議的條款及其項下擬進行的交易是否公平合理、是否按一般商業條款訂立及是否符合貴公司及獨立股東的整體利益，以及於股東特別大會上就有關決議案投票作出推薦建議。吾等獲委任為獨立財務顧問一事已獲獨立董事委員會批准。

吾等的獨立性

於最後可行日期，吾等與貴集團、賣方、賣方集團或其各自任何關連人士及緊密聯繫人或其他可合理視為與吾等獨立性有關的各方並無任何關係或利益關聯。於緊接本函件前過去兩年內，吾等並無(i)以貴公司財務顧問或獨立財務顧問的身份行事；(ii)向貴公司提供任何服務；或(iii)與貴公司有任何關係。除就是次委任已付或應付吾等的一般獨立財務顧問費外，概不存在吾等已經或將會向貴集團、賣方、賣方集團或任何其他可合理視為與吾等獨立性有關的各方收取任何費用或利益的安排。因此，吾等認為，根據上市規則第13.84條，吾等屬獨立人士。

吾等意見的基礎

於制訂吾等向獨立董事委員會及獨立股東提供的意見及推薦建議時，吾等已審閱(其中包括)以下資料：

- (i) 貴公司截至2024年12月31日止年度(「財年」)的年度業績公告(「**2024年年
度業績公告**」)；
- (ii) 貴公司2023財年的年報(「**2023年年報**」)；
- (iii) 停車位轉讓框架協議；
- (iv) 股權轉讓協議；
- (v) 通函附錄六所載的獨立估值師編製的物業估值報告(「**估值報告**」)；

(vi) 通函附錄二所載的目標公司財務報表(「目標公司財務報表」)；

(vii) 通函；及

(viii) 通函所載的其他資料。

吾等依賴通函所載列或提述的聲明、資料、意見及陳述以及 貴公司、董事及 貴集團管理層(統稱「**管理層**」)向吾等所提供資料及陳述的真實性、準確性及完整性。吾等已假設通函所載列或提述以及管理層向吾等提供的所有資料及陳述(彼等須就此獨自承擔全部責任)在所有重大方面均屬真實、準確及完整，且在提供或作出時並無誤導或欺詐成份，而直至最後可行日期仍然如此。倘向吾等提供及作出的資料及陳述於最後可行日期後及直至股東特別大會日期(包括該日)出現重大變動(如有)，吾等將盡快知會股東。

吾等亦已假設管理層於通函內作出有關信念、意見、預期及意向的所有聲明乃經審慎查詢及周詳考慮後合理作出，且通函並無遺漏其他事實，致使通函所載任何陳述存有誤導成份。吾等並無理由懷疑任何相關資料遭隱瞞，亦無理由懷疑通函所載資料及事實的真實性、準確性及完整性，或管理層向吾等所提供意見的合理性。

吾等認為，吾等已獲提供足夠資料以達致知情意見及為吾等的意見提供合理基礎。然而，吾等並無對管理層提供的資料進行任何獨立核實，亦無就 貴集團的業務、財務狀況及事務或其未來前景開展任何獨立調查。

董事共同及個別就所披露資料的準確性承擔全部責任，並在作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知及確信，本函件並無遺漏任何其他事實，致使本函件所載任何陳述存在誤導成份。

本函件僅為供獨立董事委員會及獨立股東考慮停車位轉讓框架協議及股權轉讓協議的條款及其項下擬進行的交易而出具，除載入通函外，未經吾等事先書面同意，不得引用或提述本函件的全部或部分內容，亦不得將本函件作任何其他用途。

主要考慮因素及理由

就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達致意見時，吾等已考慮以下主要因素及理由：

1. 貴集團資料

貴公司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。貴公司為物業業主、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。貴公司由曾煥沙先生間接控制。

下文表1載列 貴集團截至2024年12月31日止三個年度(摘錄自2024年年度業績公告及2023年年報)的若干財務資料。

表1： 貴集團的財務資料

	經 審 核		
	2024財年	2023財年	2022財年
	(人民幣千元)	(人民幣千元)	(人民幣千元)
收入	1,026,678	1,063,634	1,103,122
– 物業管理服務	822,738	840,174	834,730
– 非業主增值服務	42,697	66,857	124,612
– 社區增值服務	161,243	156,603	143,780
貴公司權益股東應佔利潤	14,386	10,865	91,990

資料來源： 2024年年度業績公告及2023年年報

2024財年對比2023財年

於2024財年，貴集團的收入約為人民幣1,026.7百萬元，較2023財年的約人民幣1,063.6百萬元輕微下降約3.6%。下降主要由於貴集團自提供對非業主的增值服務的收入降低所致。從分部角度看，貴集團提供物業管理服務的收入為人民幣822.8百萬元，較2023年同期的人民幣840.2百萬元下降2.1%。這主要是由於貴集團退出部分商業物業管理項目，導致商業物業管理服務收入減少。於2024財年，貴集團自對非業主的增值服務的收入約為人民幣42.7百萬元，較2023財年的約人民幣66.9百萬元減少約36.2%。這主要是由於房地產項目陸續交付導致案場項目減少所致。貴集團的社區增值服務收入實現重大增長，為人民幣161.2百萬元，較2023財年的人民幣156.6百萬元增加2.9%。於2024財年，社區增值服務收入增加主要是由於項目公區資源收入增加所致。整體而言，2024財年貴公司權益股東應佔利潤約為人民幣14.4百萬元，較2023財年的約人民幣10.9百萬元增加約32.1%。於2024財年，貴公司權益股東應佔利潤的有關增加乃主要由於貴集團的金融資產減值虧損淨額自2023財年的約人民幣119.0百萬元顯著縮減至2024財年的約人民幣62.5百萬元，被貴集團毛利自2023財年的約人民幣252.4百萬元減少至2024財年的約人民幣199.6百萬元所抵銷。

2023財年對比2022財年

於2023財年，貴集團的收入約為人民幣1,063.6百萬元，較2022財年的約人民幣1,103.1百萬元下降約3.6%。下降主要由於貴集團自對非業主的增值服務的收入減少所致。從分部角度看，於2023財年，貴集團自提供物業管理服務的收入為人民幣840.2百萬元，較2022財年的約人民幣834.7百萬元增長約0.7%。這主要是由於貴集團業務擴張，在管總建築面積快速增加所致。於2023財年，貴集團自對非業主的增值服務的收入約為人民幣66.9百萬元，較2022財年的約人民幣124.6百萬元減少約46.3%。減少主要是由於地產項目陸續交付導致案場項目減少所致。與此同時，貴集團的社區增值服務收入取得大幅增長，於2023財年約為人民幣156.6百萬元，較2022財年的約人民幣143.8百萬元增加約8.9%。於2023財年，貴公司權益股東應佔利潤約為人民幣10.9百萬元，較2022財年減少約88.2%，主要是由於受地產行業市場環境的影響，對應收關聯方款項計提減值準備增加，以及地產開發項目服務需求減少，非業主增值服務收入下降導致。

獨立財務顧問函件

下文表2載列 貴集團於2024年6月30日及2023年12月31日的若干財務狀況資料(摘錄自2024年年度業績公告)。

表2： 貴集團的財務狀況

	經 審 核	
	於2024年 12月31日 (人民幣千元)	於2023年 12月31日 (人民幣千元)
非流動資產	283,121	287,338
流動資產	1,375,200	1,406,548
流動負債	719,008	747,421
非流動負債	30,235	47,893
貴公司權益股東應佔權益	898,058	883,672

資料來源：2024年年度業績公告

貴集團於2024年12月31日的非流動資產約為人民幣283.1百萬元，較2023年12月31日的人民幣287.3百萬元輕微下降約1.5%。 貴集團於2024年12月31日的流動資產約為人民幣1,375.2百萬元，較2023年12月31日的人民幣1,406.5百萬元輕微下降約2.2%。 貴集團於2024年12月31日的流動負債約為人民幣719.0百萬元，較2023年12月31日的約人民幣747.4百萬元減少約3.8%。非流動負債從2023年12月31日的約人民幣47.9百萬元顯著減少約36.9%至2024年12月31日的約人民幣30.2百萬元。

基於上文所述，於2024年12月31日， 貴公司權益股東應佔權益約為人民幣898.1百萬元，較2023年12月31日的約人民幣883.7百萬元增加約1.6%。

2. 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。於通函日期，目標停車位由賣方集團持有。目標停車位不涉及任何原購買成本，乃由於其為賣方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。

有關目標停車位的進一步資料，請參閱董事會函件「有關目標停車位的資料」一節。

3. 目標公司的資料

目標公司A

目標公司A於2020年在中國成立，為賣方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)成都弘陽錦興為賣方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。

以下載列於目標公司A截至2024年及2023年12月31日止年度的財務資料：

	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。

目標公司A於2024年12月31日持有的物業項目(「目標公司A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，為賣方的聯營公司。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)徐州弘琪為賣方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：

	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。

獨立財務顧問函件

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（「目標公司B項目」），總建築面積為434,029.89平方米。目標公司B項目於通函日期的詳情載列如下：

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，為賣方的合營企業。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擁有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(由上海曦霸企業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，而所有該等實體均為 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)南京鴻泰浦陽為賣方的間接全資附屬公司。

獨立財務顧問函件

下表載列目標公司C截至2024年及2023年12月31日止年度的財務資料：

	截至2024年 12月31日 止年度 人民幣千元 (未經審核)	截至2023年 12月31日 止年度 人民幣千元 (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日的資產淨值及總資產分別約為負人民幣105.53百萬元及人民幣205.52百萬元。

於通函日期，目標公司C持有一幅總面積為38,731平方米的土地(「該土地」)，均作住宅及商業用途，規劃用作江蘇省句容市的日後開發。如通函所披露，於通函日期，目標公司C並無該土地的具體開發計劃，而最終決定將取決於當時市況及行業趨勢。另外，當有合適機會時，可能考慮出售該土地。

有關各目標公司的財務資料詳情，請參閱通函附錄二。

4. 訂約方的資料

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 貴公司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。

賣方

賣方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。截至本通函日期，賣方由控股股東曾煥沙先生間接持有71.88%權益。

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，並為賣方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，並為賣方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，並為賣方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。

5. 進行該等收購事項的理由及裨益

5.1 收購目標停車位

中國汽車及停車位行業

貴公司為住宅物業業主及住戶提供社區增值服務，以改善彼等的生活體驗，其中提供停車位銷售及租賃服務屬於主要服務。據管理層表示，貴公司認為在可預見的未來，中國的停車位銷售及租賃需求將保持樂觀。在進行吾等的獨立分析時，吾等主要專注於評估中國汽車的未來需求，該需求未來會推動對中國停車位銷售及租賃的需求。

參考中華人民共和國國家統計局(「統計局」)(<http://www.stats.gov.cn/>)發佈的統計數字，2024年中國國內生產總值(「GDP」)首次超過人民幣1,300億元，達到約人民幣1,349億元，按不變價格計算較上年增長約5.0%。此外，2024年中國汽車零售額同比增長約3.5%。再者，中國民用汽車保有量於2022年及2023年分別同比增長約6.0%及約5.5%，顯示出中國民用汽車保有量穩定增長。根據中國銀行研究院於2024年11月發佈的《2025年經濟金融展望報告》，預計2025年國內生產總值增長率約為5%，而消費將成為經濟增長的主要動力，這將惠及社會消費品零售銷售。同時，根據中國汽車工業協會預測，2025年中國汽車總銷量預計達到3,290萬輛，同比增長4.7%，這是由於宏觀支持及消費品更新迭代政策陸續發佈、以及新能源汽車購車免稅政策的延續等利好因素的推動。

政策方面，中國政府近年來不斷推行各項政策及措施以持續刺激中國的汽車消費。於2023年7月20日，國家發展和改革委員會(<https://www.ndrc.gov.cn/>)與有關部門共同制定並發佈《關於促進汽車消費的若干措施》(「該措施」)，旨在促進汽車消費，改善及支持中國汽車市場的可持續發展。該措施(其中包括)促進老舊汽車更換、降低新能源汽車購買及使用成本、鼓勵地方政府擴大停車位供應。敦促各地區、各有關部門及時出台配套政策措施，確保該措施有效實施。與此同時，吾等亦從中華人民共和國政府網上了解到，新能源汽車的購車稅減免政策將延長至2027年底。具體而言，於2024年及2025年購買新能源汽車將全免汽車購置稅，而於2026年及2027年購買新能源汽車則可減半繳納汽車購置稅。該政策旨在(其中包括)延長汽車購置稅減免政策，改善市場環境，進一步刺激潛在消費及促進新能源汽車產業發展。

此外，吾等亦對中國的停車位需求進行獨立研究。根據成立於2001年的中國網絡地圖、導航及定位服務提供商高德軟件有限公司(<http://www.autonavi.com>)與清華大學交通研究所於2022年1月聯合發佈的《全國停車場分析報告》，儘管中國已建成超過一百萬個停車場，惟由於中國汽車數量大幅增加，車位仍屬短缺，需求缺口為8,000萬個車位。

經計及上述統計數據及政策，吾等認同管理層的意見，即於可見將來，中國停車位銷售及租賃之需求將維持樂觀。

豐富的停車位經驗

如董事會函件所述，貴公司在停車位管理及租賃(作為其社區增值服務的一部分)方面擁有豐富經驗。根據與管理層的討論，吾等了解到貴公司的資產管理團隊(「**資產管理團隊**」)負責貴集團停車位的銷售、租賃及管理。根據貴公司提供的資料，吾等注意到資產管理團隊(i)於2021年成立，目前擁有超過300名銷售及管理人員，平均相關經驗超過六年；(ii)運營貴集團的五家附屬公司，並管理貴集團於中國超過30個城市的停車位項目的銷售及租賃，尤其涵蓋目標停車位所在的城市；(iii)於截至2024年12月31日止三年內已完成超過4,000個停車位的銷售及租賃；及(iv)於截至2024年12月31日止三年內已為超過36,000個停車位提供管理服務。吾等認同管理層的意見，即貴公司在中國的停車位銷售、租賃及管理方面擁有豐富經驗。

收入來源的強化與多元化

如董事會函件所述，貴公司將為目標停車位提供租賃及銷售服務。目標停車位尚未可供出售或出租，貴公司將主要專注於銷售，而未售出者將予以出租。此外，貴公司可能探索額外的收入機會，例如自目標停車位產生廣告收入。貴公司擬利用若干停車場區域(例如牆壁及地面)進行廣告展示，進而有廣告需求的潛在客戶可能為貴公司創造額外廣告收入。

根據吾等向管理層之了解，吾等注意到，除物業管理服務的收入外，來自停車位銷售、租賃及管理的收入為貴集團重要收入來源之一。而吾等認同管理層的意見，即停車位轉讓框架協議項下擬進行的收購(「**車位收購事項**」)可使貴集團增加車位方面的收入來源及進一步豐富其收入來源，並符合貴集團的長遠收入多元化策略。

5.2 收購目標公司

如董事會函件所披露，貴公司的主要重心仍然為物業管理服務，而收購目標公司（「目標公司收購事項」）為貴公司提供一個提升服務範圍、收回未收回應收款項及在無意直接參與房地產開發活動的情況下可能從目標公司資產中實現回報的機會。

無需直接參與物業開發活動即可實現潛在回報

根據與管理層的討論，吾等了解到，在評估目標公司資產的潛在回報時，貴公司已考慮（其中包括）以下因素：(i) 估值報告所載目標公司所持物業及該土地（「目標公司物業」）於估值日期的市值（「物業市值」），與目標公司物業於2025年2月28日各自的賬面值（「物業賬面值」）的比較；及(ii) 目標公司物業是否處於正常營運狀態。就此而言，吾等已審閱目標公司財務報表及估值報告，並注意到(i) 物業市值高於或達到目標公司財務報表所載於2024年12月31日之物業賬面值。此外，吾等已透過國家企業信用信息公示系統查詢目標公司的經營狀況，並注意到所有目標公司均不在經營異常名錄及嚴重違法失信名單之列。

此外，如董事會函件所述並據管理層表示，直接收購物業項目或權益將產生較高的稅項及交易成本。

關於貴集團無意參與物業開發活動一事，吾等已與管理層討論，並了解到(i) 目標公司A項目的開發已經竣工；(ii) 目標公司B項目的首兩期已經交付，而第三期仍在興建中，貴公司確認其並無亦不會參與目標公司B項目的項目開發；及(iii) 於通函日期，該土地並無任何具體開發計劃，而貴公司確認其將不會參與該土地的任何項目開發活動（如日後有）。

鑒於上文所述，吾等認同管理層的意見，即目標公司收購事項可為貴集團帶來潛在回報，而毋須直接參與物業開發活動。

強化收入來源

如董事會函件所述並根據與管理層的討論，吾等了解到，於目標公司收購事項後，貴集團計劃(i)出售目標公司A項目的剩餘庫存單位；(ii)向目標公司A項目提供物業管理服務；(iii)於該項開發竣工後出售目標公司B項目的住宅及商業單位；及(iv)於合適機會出現時考慮出售該土地。預期貴集團可從目標公司物業獲得潛在銷售所得款項及／或管理費。因此，吾等認同管理層的意見，即目標公司收購事項有助貴集團擴闊及進一步豐富其收入來源，並符合貴集團的長遠收入多元化策略。

未收回應收款項

如董事會函件所披露，未收回應收款項，尤其是與停車位銷售代理服务有關的可退回按金大部分乃包括賬齡至少一年的應收款項，貴公司尋求通過訂立股權轉讓協議加快收回該等選定的未收回應收款項。吾等已與管理層討論，並了解到(i)貴公司一直密切關注賣方的流動資金狀況，並定期要求收回未收回應收款項，包括每月與賣方舉行會議；(ii)由於賣方目前的流動資金狀況，以現金形式收回未收回應收款項的可能性有限；(iii)未收回應收款項為免息；及(iv)股權轉讓協議項下目標公司收購事項的代價(「**目標公司代價**」)應按等額基準與相等金額的未收回應收款項抵銷。如上文「5.2收購目標公司-強化收入來源」一節所述，預期貴集團可從目標公司物業獲得潛在銷售所得款項及／或管理費。因此，考慮到未收回應收款項為免息，且以現金形式收回未收回應收款項的可能性有限，目標公司收購事項將為貴集團提供一個簡單可靠的機會按等額基準收回未收回應收款項並改善其現金流量。

5.3 小節結論

經計及上述因素，尤其是(i)在可預見的將來，中國對停車位銷售及租賃的需求將保持樂觀；(ii) 貴公司在中國擁有豐富的停車位銷售、租賃及管理經驗；(iii)車位收購事項及目標公司收購事項均可使 貴集團強化及進一步豐富其收入來源，並符合 貴集團的長期收入多元化策略；(iv)目標公司收購事項可為 貴集團帶來潛在回報，而毋須直接參與物業開發活動；及(v)考慮到未收回應收款項為免息，且以現金形式收回未收回應收款項的可能性有限，目標公司收購事項將為 貴集團提供一個簡單可靠的機會按等額基準收回未收回應收款項並改善其現金流量，吾等認為收購事項符合 貴公司及獨立股東的整體利益。

6. 停車位轉讓框架協議的主要條款

根據董事會函件，預期總代價約為人民幣229.37百萬元，將以現金支付。代價乃經訂約方參考以下各項並公平磋商後釐定：

- (i) 於2025年2月28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。有關目標停車位的估值的進一步資料，請參閱本通函附錄六；
- (iii) 當前物業市場狀況；
- (iv) 貴公司實現已收購資產的預期行政成本；及
- (v) 詳情載於董事會函件「進行該等收購事項的理由及裨益」段落中的理由及裨益。

有關停車位轉讓框架協議主要條款的詳情，請參閱董事會函件「停車位轉讓框架協議」一節。

在評估停車位轉讓框架協議條款的公平性及合理性時，吾等已主要審閱估值報告，並就估值報告與獨立估值師進行了面談，吾等的分析詳情如下。

6.1 獨立估值師的專業知識及經驗

在評估釐定目標停車位於估值日期的市值(「目標停車位市值」)是否公平合理時，吾等已審閱估值報告，並就(其中包括)其相關資格及經驗、獨立性及估值報告所採納的主要基準及假設與獨立估值師進行了面談。根據獨立估值師提供的有關資料及吾等在公共領域進行的獨立研究，獨立估值師Colliers International Group Inc.(納斯達克、多倫多證券交易所：CIGI)為全球領先的多元化專業服務及投資管理公司，擁有超過23,300名專業人士，專門從事商業地產、工程項目管理及投資管理。其估值與諮詢服務部由估值、市場研究、財務分析及其他領域的專家組成，在為客戶提供估值諮詢服務方面擁有豐富經驗。就獨立估值師的經驗而言，吾等已與獨立估值師面談，並獲悉胡建明先生為目標停車位估值(「目標停車位估值」)及目標公司物業估值(「目標物業估值」)的負責人。胡先生為Colliers International中國執行董事兼估值與諮詢服務部聯席主管，負責中國內地房地產、不良資產、廠房及機器、無形資產、知識產權、股票、金融工具及企業估值等估值工作。彼為皇家特許測量師學會資深會員(RICS會員編號：0837243)及在物業與資產估值及諮詢服務方面擁有超過27年經驗。獨立估值師確認其於最後可行日期為貴集團、各賣方及彼等各自關連人士的獨立第三方。經審閱貴公司與獨立估值師就目標停車位估值及目標物業估值訂立的聘書後，吾等注意到工作範圍與所提供的意見相稱，且吾等並不知悉工作範圍有任何限制而可能會對獨立估值師在估值報告中作出的保證程度造成不利影響。此外，在吾等審閱目標停車位估值及目標物業估值以及與獨立估值師討論的過程中，吾等並不知悉有任何重大事實會導致吾等對獨立估值師進行目標停車位估值及目標物業估值的經驗及專業知識產生懷疑。

6.2 估值方法

市場比較法

根據估值報告，獨立估值師採用市場比較法對有業權並可自由買賣或沒有業權但有使用權交易記錄，且已全數支付土地出讓金的目標停車位(「**第一類停車位**」)進行估值。該方法乃參考市場上可資比較的銷售交易，假設每個第一類停車位均基於其現有狀況並享有空置佔有權的權益下出售，並作出適當調整(包括但不限於狀況、位置、時間及其他相關因素)。如獨立估值師所告知，考慮到停車位的可資比較銷售交易頻繁，且該等銷售的資料容易取得，根據市場比較法對第一類停車位進行估值一事屬一般市場慣例。根據獨立估值師提供的資料，第一類停車位數目佔目標停車位總數的約53.6%。

收益資本化法

根據估值報告，獨立估值師採用收益資本化法對缺乏完整業權及並無出售使用權的目標停車位或存在支付土地出讓金或人防工程問題的目標停車位(「**第二類停車位**」)進行估值。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的市場價格出租，並根據剩餘使用期限進行資本化。因此，物業或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及空置單位資本化價值的總和。如獨立估值師所告知，經考慮(i)第二類停車位缺乏業權；(ii)第二類停車位並無出售使用權或其存在支付土地出讓金或人防工程的問題；及(iii)第二類停車位產生收入的能力，在採用收益資本化法對中國該類停車位進行估值屬一般市場慣例。根據獨立估值師提供的資料，第二類停車位數目佔目標停車位總數的約46.4%。

6.3 主要假設及估值基準

主要假設

於吾等審閱期間，吾等注意到目標停車位估值乃根據估值日期之主要假設進行(其中包括)，(i)目標物業或物業權益不包括因特別條款或情況(如特殊融資、售後租回安排、由任何與銷售有關的人士授出的特別代價或優惠或任何特定擁有人或買方方可獲得之價值因素)所引致的估計價格上升或下跌；(ii)物業不受污染，且地面狀況令人滿意；(iii)已取得完整且適當的物業所有權，且所有應付地價或土地使用權費用已全數結清；(iv)第二類停車位自估值日期起獲授予20年的土地使用年期；(v)已正式取得佔用及使用該物業所需的所有必要批准及證書，且具有十足效力；(vi)該物業可在市場上自由轉讓、抵押、轉租或以其他方式處置；及(vii)吾等的估值並無考慮所估物業權益所負的任何押記、按揭或款項，亦無考慮出售時可能產生的任何開支或稅項。除另有註明外，吾等假設所有物業並無任何可能影響價值的繁重產權負擔、限制及支銷。吾等已就採用上述假設與獨立估值師討論，並獲悉該等假設符合根據市場比較法進行估值之一般市場慣例。

第一類停車位的估值基準

如獨立估值師所告知，在評估第一類停車位的市值時，獨立估值師已參考可資比較停車位(「**第一類停車位可資比較車位**」)的過往成交價，採用市場比較法。考慮到第一類停車位位於中國不同省份的不同物業開發項目，獨立估值師在識別相應的第一類停車位可資比較車位時，已計及以下標準：(i)相關停車位與對應的第一類停車位位於同一開發項目或地區內；(ii)就商業或住宅(視情況而定)而言，相關停車位的性質與對應的第一類停車位的性質相同；(iii)所有相關停車位均如相應的第一類停車位一樣為指定停車區；及(iv)相關交易於估值日期前24個月內完成及／或有關招售於估值日期仍然有效。此外，吾等注意到，於釐定第一類停車位的市值時，獨立估值師已考慮調整因素(「**調整因素**」)，包括但不限於各第一類停車位的設施、面積及建築質量等。經考慮目標停車位收購事項項下所收購的相關停車位數量龐大，獨立估值師在評估第一類停車位的市值時，亦已對第一類停車位可資比較車位的歷史交易價格採用大宗購買折扣(「**大宗購買折扣**」)。經獨立估值師確認，於評估第一類停車位時採用調整因素及大宗購買折扣符合行業慣例。吾等已隨機取得及審閱15個第一類停車位可資比較車位，並注意到第一類停車位可資比較車位的歷史成交價(經考慮大宗購買折扣)與獨立估值師評估之相關第一類停車位之市值相符。

如獨立估值師所確認，在對第一類停車位進行估值的過程中，這些估值是根據包含國際評估準則理事會(IVSC)《國際評估準則》的英國皇家特許測量師學會(RICS)的《全球評估專業標準》和上市規則第5章及第12項應用指引所載規定進行的。

第二類停車位的估值基準

根據吾等與獨立估值師的討論，吾等了解到，第二類停車位於估值日期之市值乃根據以下各項而得出：(i)第二類停車位於2024年12月31日至2044年12月31日(包括該日)期間(「**預測期間**」)應佔之估計未來租金收入(「**租金收入**」)；及(ii)按相應貼現率(「**貼現率**」)貼現之租金收入(貼現率計及貨幣之時間價值，並反映第三方投資者就類似投資所要求之回報率)，以算出彼等各自於2024年12月31日(即估值日期)之現值。獨立估值師已確認上述評估第二類停車位市值的計算方法符合行業慣例。

租金收入

如獨立估值師所告知，第二類停車位的租金收入乃參考可資比較停車位(「**第二類停車位可資比較車位**」)之過往租金交易估計。在識別第二類停車位可資比較車位時，獨立估值師已計及以下標準：(i)相關停車位位於相應的第二類停車位附近或相同區域；(ii)就商業或住宅(視情況而定)而言，相關停車位的性質與相應的第二類停車位的性質相同；(iii)所有相關停車位均如相應的第二類停車位一樣為指定停車區；(iv)相關交易於估值日期前24個月內完成及／或有關招售於估值日期仍然有效；及(iv)假設第二類停車位自估值日期起獲授予20年的土地使用年期。據悉，獨立估值師主要依據58同城(「**58同城**」)(<https://about.58.com/>)及貝殼找房(「**貝殼找房**」)(<https://m.ke.com>)作為交易價格參考及租金參考的資料來源。根據吾等的獨立研究，58同城成立於2005年，是中國成熟的生活服務平台。58同城的房地產平台提供了一個旨在簡化房地產搜索流程的綜合功能，提供了大量的住宅及商業房地產的銷售及租賃的房地產列表，並使用戶能夠根據位置、價格、大小及其他條件過濾房地產列表或交易。此外，58同城提供虛擬物業導覽以供遠端查看，並提供寶貴的市場洞察及趨勢，幫助用戶更好地了解房地產市場。與此同時，貝殼找房於2017年成立，是中國領先的綜合線上及線下房屋交易及服務平台。貝殼找房以透過技術及創新重新定義房地產行業為使命，提供全面的服務，包括住宅物業銷售、租賃、家居裝修及金融解決方案。鑒於上文所述，吾等認為成交價參考及租金參考的資料來源可靠。

預測期間

根據估值報告，第二類停車位包括缺乏完整所有權的停車位(「**第二類-B停車位**」)及人防停車位(「**第二類-C停車位**」)。吾等從獨立估值師了解到，第二類-B停車位的預測期間乃基於(i)地下建設土地使用權50年；減(ii)自取得各第二類-B停車位所在物業開發的土地使用權以來的日期數而得出。獨立估值師建議，經考慮中國停車位的地下建設土地使用權一般為50年，彼等假設第二類-B停車位已獲授予自各物業開發的土地使用權開始日期起計的50年土地使用期限。就第二類-C停車位而言，吾等注意到，預測期間為20年，乃根據《中華人民共和國民法典》規定之租賃協議最長有效租期20年而釐定。吾等獲獨立估值師告知，根據一般市場慣例，採用收益資本化法對中國類似車位進行估值時，會採用上述對預測期間的假設。

貼現率

如獨立估值師所告知，第二類停車位的估值已採用介乎約4.5%至5.25%的貼現率。於估計各第二類停車位的貼現率時，獨立估值師已參考相應第二類停車位於估值日期前24個月內相同性質的及附近的停車位的歷史成交價(「**成交價參考**」)及租金(「**租金參考**」)。據悉，獨立估值師主要依據58同城及貝殼找房作為成交價參考及租金參考的資料來源。

貼現率乃透過20年(該時間與預測期間一致)成交價參考(於應用大宗購買折扣後)與租金參考貼現得出，惟須就位置、等級及大小等因素作出適當調整。獨立估值師確認，根據一般市場慣例，採用上述方法計算第二類停車位估值的貼現率。吾等已隨機取得及審閱5份貼現率計算的樣本(「**貼現率樣本**」)，並注意到貼現率樣本的貼現率乃根據上述方法得出。

如獨立估值師所確認，在對第二類停車位進行估值的過程中，該等估值乃根據包含國際評估準則理事會(IVSC)《國際評估準則》的英國皇家特許測量師學會(RICS)的《全球評估專業標準》和上市規則第5章及第12項應用指引所載規定進行。

經考慮上述各項，吾等認為獨立估值師在目標停車位估值中所採用之估值假設及基準屬公平合理。然而，獨立股東應注意，目標停車位之估值涉及若干估值假設，因此其各自市值未必能反映目標停車位於市場出售時之確切交易價值。

6.4 小節結論

根據估值報告，目標停車位於2024年12月31日的市值為人民幣229.37百萬元（「目標停車位市值」）。考慮到目標停車位收購事項的代價已定於目標停車位市值的水平，吾等認為停車位轉讓框架協議的條款及其項下擬進行的交易屬公平合理。

7. 股權轉讓協議的主要條款

根據董事會函件，各目標公司代價分別約為人民幣109.49百萬元（就目標公司A而言）、人民幣68.13百萬元（就目標公司B而言）及人民幣41.02百萬元（就目標公司C而言）。有關目標公司代價應按等額基準抵銷與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收回應收款項，較早的結餘將首先結清。貴集團將不會向賣方集團另行支付現金。

根據對目標公司賬目的相關審核，與該董事會函件中披露的代價相比，有關最終代價按訂約方書面協定進行了調整。

根據董事會函件，目標公司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，賣方集團應付目標公司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，賣方集團應收目標公司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) 貴集團變現已收購資產的預期行政成本；及
- (v) 詳情載於董事會函件「進行該等收購事項的理由及裨益」段落中的理由及裨益。

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，請參閱本通函附錄六。

具體而言，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。扣除賣方集團結欠目標公司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。

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結欠賣方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結欠賣方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。

有關股權轉讓協議主要條款的詳情，請參閱董事會函件「股權轉讓協議」一節。

在評估股權轉讓協議條款的公平性及合理性時，吾等主要審閱了估值報告，就估值報告與獨立估值師進行面談，並評估目標公司代價的基準及計算方法，吾等的分析詳情載列如下。

7.1 獨立估值師的專業知識及經驗

有關獨立估值師的專業知識及經驗以及吾等對獨立估值師的相關盡職調查工作及分析的詳情，請參閱本函件上文「6.1獨立估值師的專業知識及經驗」分節。

7.2 估值方法

根據估值報告，獨立估值師採用市場比較法對目標公司A項目、目標公司B項目之竣工物業(統稱「**竣工物業**」)及該土地(統稱「**第一類物業**」)進行估值，有關該土地的詳情，請參閱上文「目標公司的資料-目標公司C」一節。市場比較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，提供價值標示。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。如獨立估值師所告知，經考慮與第一類物業性質相似的可靠銷售憑證的可得性後，根據市場比較法對第一類物業進行估值屬一般市場慣例。

與此同時，在評估目標公司B項目的開發中物業(「**第二類物業**」)的市值時，獨立估值師已採用市場比較法，參考市場上的可資比較銷售交易，並考慮到完成開發項目所需的成本。如獨立估值師所告知，根據市場比較法及上述成本調整對中國開發中物業進行估值乃屬一般市場慣例。就其他估值方法(如收益資本化法)而言，如獨立估值師所告知，鑒於收益資本化法所需的參數(包括但不限於住宅及商業單位的未來售價及貼現率)對在建物業而言可能難以核實或合理證明，故收益資本化法被視為不適合作第二類物業的估值之用。此外，鑒於缺乏與第二類物業可資比較的開發中物業項目的充足市場數據，市場比較法(無上述成本調整)亦被視為不適當。此外，成本法被視為不恰當，因為成本法通過計算重建或更換物業的成本來估計物業的價值，而在獲取對其整體市值有重大貢獻的第二類物業的創收潛力資料方面，成本法不太有效。

此外，獨立估值師採用收益資本化法對目標公司A持有的停車位進行估值，該等停車位缺乏完整所有權及並無出售使用權，或存在支付土地出讓金或人防工程的問題(「**第三類物業**」)。如獨立估值師所告知，第三類物業與第二類停車位所採用的收益資本化法相同。有關收益資本化法之估值方法詳情，請參閱上文「6.2 估值方法-收益資本化法」一節。

7.3 主要假設及估值基準

主要假設

於吾等對估值報告審閱期間，吾等注意到第一類物業、第二類物業及第三類物業於估值日期的估值乃根據以下主要假設進行(其中包括)，(i)目標物業或物業權益不包括因特別條款或情況(如特殊融資、售後租回安排、由任何與銷售有關的人士授出的特別代價或優惠或任何特定擁有人或買方方可獲得之價值因素)所引致的估計價格上升或下跌；(ii)該等物業不受污染，且地面狀況令人滿意；(iii)已取得完整且適當的物業所有權，且所有應付地價或土地使用權費用已全數結清；(iv)已正式取得該開發項目及佔用及使用該等物業所需的所有必要批准及證書，且具有十足效力；(v)該等物業可在市場上自由轉讓、抵押、轉租或以其他方式處置；(vi)吾等的估值並無考慮該等物業所負的任何押記、按揭或款項，亦無考慮出售時可能產生的任何開支或稅項；及(vii)物業或物業權益並無任何可能影響價值的繁重產權負擔、限制及支銷。吾等已就採用上述假設與獨立估值師討論，並獲悉該等假設符合根據市場比較法進行估值之一般市場慣例。

第一類物業的估值基準

如獨立估值師所告知，在評估竣工物業的市場比較價值時，獨立估值師採用市場比較法，參考於估值日期前24個月內與相應竣工物業性質類似及位於同一物業開發項目或附近之可資比較物業(「**可資比較竣工物業**」)之過往買賣價格。鑒於竣工物業包括住宅單位、商業單位及停車位，吾等已隨機取得及審閱12個、3個、5個住宅單位、商業單位及停車位之可資比較竣工物業。吾等注意到可資比較竣工物業之過往成交價與竣工物業相應住宅單位、商業單位及停車位之市值相符。同時，於評估該土地之市值時，獨立估值師已參考於估值日期前24個月內位於該土地附近之可資比較土地(「**可資比較土地**」)交易之歷史買賣價格。吾等進一步獲告知，獨立估值師依據中指控股(「**中指控股**」)發佈的CREIS中指數據庫(<https://www.cih-index.com/product/zhdatabase>)交易資料作為可資比較土地的資料來源。根據吾等的獨立研究，中指控股(納斯達克：CIH)成立於2007年，致力於以大數據及創新技術賦能中國房地產市場。其擁有約1,000名數據研發和專業分析師，在中國30多個主要城市設有分支機構。而CREIS中指數據庫是房地產行業及交易的專業數據庫，擁有大量第一手市場數據，被國家發展和改革委員會、國家統計局指定為可靠的市場數據來源。CREIS中指數據庫包含(其中包括)中國超過2,000個城市的超過220萬幅土地、400,000個住宅項目及50,000個商業物業的交易數據及資料。鑒於上文所述，吾等認為可資比較土地的資料來源可靠。

第二類物業的估值基準

如獨立估值師所告知，第二類物業之市值乃按以下方式評估：(i)估計第二類物業之總開發價值(「**總開發價值**」)；(ii)扣除第二類物業之未償付開發成本(「**未償付開發成本**」)；(iii)按第二類物業之潛在利潤率(「**潛在利潤率**」)作出調整；及(iv)按貼現率(「**第二貼現率**」)貼現，以得出第二類物業於估值日期之現值。

總開發價值

根據估值報告，總開發價值乃根據市場比較法評估，並參考相同地區、狀況、大小及年期等的可資比較物業(「**第二類物業可資比較物業**」)於估值日期前24個月內的銷售價格。如獨立估值師所告知，彼等已依據(i)第二類物業過往各期開發項目所出售物業單位之歷史成交價；及(ii)58同城，作為第二類物業可資比較物業之資料來源。吾等已向貴公司隨機取得及審閱9份第二類物業過往各期開發項目(「**第二類物業可比物業**」)之住宅單位歷史買賣協議及1份該等開發項目商業單位歷史買賣協議。吾等注意到，第二類物業可比物業下的歷史成交價與第二類物業各物業單位之相應估計總開發價值(構成總開發價值之一部分)相符。關於吾等對58同城作為資料來源的可靠性的評估的詳情，請參閱上文「5.3主要假設及估值基準-第一類停車位的估值基準」一節。

未償付開發成本

據悉，未償付開發成本乃透過從總預算建築成本(「**總預算建築成本**」)中減去第二類物業的已付清建築成本(「**已付清建築成本**」)來計算。

潛在利潤率

據獨立估值師表示，潛在利潤率乃根據以下各項而得出：(i)根據獨立估值師可獲得的市場資料，與第二類物業性質相似的開發中項目的行業平均利潤率水平(「**平均利潤率水平**」)；(ii)第二類物業的完工百分比調整，其計算方式為將總預算建築成本除以已付清建築成本；及(iii)就第二類物業的位置、大小、等級及其他相關因素作出適當調整。獨立估值師確認(i)第二類物業估值所採納之平均利潤率水平與市場上同類在建物業項目估值之平均利潤率水平一致；及(ii)採納上述調整乃屬一般市場慣例。

第二貼現率

根據獨立估值師提供的資料，第二類物業的估值採納約3.1%的第二貼現率，該貼現率計及金錢的時間價值並反映第三方投資者對同類投資所要求的回報率。吾等獲悉，經考慮第二類物業預期於2025年年底前落成，第二貼現率乃參考中國人民銀行於2024年12月20日公佈的一年期貸款最優惠利率釐定。

第三類物業的估值基準

如獨立估值師所告知，第三類物業於估值日期之市值乃根據以下各項而得出：(i)第三類物業於預測期間應佔之估計未來租金收入（「物業租金收入」）；及(ii)物業租金收入按相應貼現率貼現。

物業租金收入

吾等從獨立估值師獲悉，於評估物業租金收入時，獨立估值師已參考可資比較停車位（「第三類物業可資比較物業」）之過往租金交易。於識別第三類物業可資比較物業時，獨立估值師已採用與第二類停車位可資比較車位相同的甄選準則，並依據58同城及貝殼找房作為資料來源。有關58同城及貝殼找房作為資料來源之選擇準則及可靠性之詳情，請參閱上文「6.3主要假設及估值基準-租金收入」一節。

預測期間

有關預測期間的基準及詳情，請參閱上文「6.3主要假設及估值基準-預測期間」一節。

貼現率

如獨立估值師所告知，第三類物業之估值已採用約5.25%的貼現率。有關貼現率之估計、資料來源及吾等之獨立評估的詳情，請參閱上文「6.3主要假設及估值基準-貼現率」一節。

如獨立估值師所確認，目標物業估值是根據包含國際評估準則理事會(IVSC)《國際評估準則》的英國皇家特許測量師學會(RICS)的《全球評估專業標準》和上市規則第5章及第12項應用指引所載規定進行的。於吾等審閱估值報告及與獨立估值師討論期間，吾等並無發現任何重大因素而致使吾等懷疑達致目標物業估值所採納的主要基準及假設的公平性及合理性。

經考慮上述各項，吾等認為獨立估值師在目標物業估值中所採用之估值假設及基準屬公平合理。然而，獨立股東應注意，目標物業估值涉及若干估值假設，因此其各自市值未必能反映目標公司物業於市場出售時之確實交易價值。

7.4 目標公司代價

吾等已與管理層討論及已評估各目標公司代價之組成部分。據悉，目標公司代價乃根據各目標公司於2024年12月31日的經調整按比例資產淨值（「**經調整按比例資產淨值**」）減未償還金額釐定。經調整按比例資產淨值乃根據目標公司於2024年12月31日之資產淨值（「**目標公司資產淨值**」）計算，並就(i)估值報告所載物業市值；及(ii)相應股權作出調整。下文載列目標公司代價之計算。

表3：目標公司代價的計算

	目標公司A	目標公司B	目標公司C
	人民幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元
目標公司資產淨值	151.7	70.2	-105.5
減：物業賬面值	228.0	718.3	204.0
加：物業市值	253.2	852.2	204.0
經調整總資產淨值	176.9	204.1	-105.5
相應股權	70%	20%	19%
經調整按比例資產淨值	123.9	40.8	-20.1
減：未償還金額	14.4	-27.3	-61.1
目標公司代價	109.5	68.1	41.0

就吾等的獨立盡職審查而言，吾等已審閱目標公司財務報表，並與估值報告一併核對各目標公司資產淨值、物業賬面值及未償還金額，並重新計算目標公司代價。鑒於目標公司代價乃根據經調整按比例資產淨值（反映物業市值、相應股權及未償付金額）釐定，並須按等額基準與同等金額之未收回應收款項抵銷，吾等認為釐定目標公司代價之基準屬公平合理。

7.5 小節結論

經考慮目標公司物業之估值方法，連同當中所採納之假設及基準，以及目標公司代價之基準，吾等認為股權轉讓協議之條款乃按一般商業條款訂立，屬公平合理，並符合 貴公司及獨立股東之整體利益。

8. 收購事項的財務影響

在評估收購事項的財務影響時，吾等主要考慮了以下方面：

股權轉讓完成後，南京弘生活將擁有目標公司A的70%股權權益。因此，目標公司A將成為 貴公司的間接非全資附屬公司，其財務業績將併入 貴公司的綜合財務報表。目標公司B及目標公司C將分別以 貴公司的聯營公司及合營企業入賬。因此，其財務業績將不會併入 貴公司的綜合財務報表，但均會以權益法入賬。

盈利

誠如董事會函件所披露，收購事項完成後，將不會錄得任何收益或虧損。根據本通函附錄三所載的經擴大集團的未經審核備考財務資料（「備考資料」），假設收購事項已於2024年12月31日完成，則2024財年 貴公司利潤將減少約人民幣16.76百萬元。根據吾等與管理層的討論，吾等了解到， 貴公司權益股東應佔備考利潤減少主要是由於（其中包括）目標公司B及目標公司C錄得的一次性減值虧損。鑒於上述情況並考慮到(i)目標公司收購事項使 貴集團能夠擴大及進一步多元化其收入來源，並符合 貴集團的長期收入多元化策略（誠如「5.2收購目標公司」一節所討論）；及(ii)未來對中國停車位的需求將整體上保持樂觀（誠如本函件上文「中國汽車及停車位行業」一節所分析），因此，2024財年 貴公司權益股東應佔備考利潤減少屬可接受。

資產及負債

假設收購事項已於2024年12月31日完成，於2024年12月31日的資產及負債將分別增加約人民幣511.01百萬元及約人民幣466.60百萬元。因此，經擴大集團於2024年12月31日的資產淨值將增加約人民幣44.40百萬元至約人民幣953.48百萬元。

股東應注意，上述分析僅供說明用途，並不代表 貴集團於收購事項後的財務狀況。

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，儘管訂立停車位轉讓框架協議及股權轉讓協議並非於 貴集團之日常及一般業務過程中進行，但停車位轉讓框架協議及股權轉讓協議之條款乃按一般商業條款訂立，就獨立股東而言屬公平合理，且符合 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於股東特別大會上投票贊成關於批准停車位轉讓框架協議及股權轉讓協議的相關決議案，吾等亦推薦獨立股東投票贊成相關決議案。

此 致

弘陽服務集團有限公司獨立董事委員會及獨立股東 台照

代表
燃亮資本(亞太)有限公司
李 瀾 田 銘 傑
董事總經理 董事
謹啟

2025年4月30日

李瀾先生為燃亮資本的董事總經理，並為根據證券及期貨條例可從事第1類(證券交易)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動的持牌負責人員。李先生於香港企業融資業擁有逾18年經驗，並曾參與及完成多項財務顧問及獨立財務顧問交易。

田銘傑先生為燃亮資本的董事，並為根據證券及期貨條例可從事第1類(證券交易)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動的持牌人員。田先生於香港投資銀行及企業融資業擁有逾18年經驗，並曾參與及完成多項首次公開發售、企業財務顧問及獨立財務顧問交易。

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.rsunservice.hk>)：

- (i) 於2025年4月24日刊發的本公司截至2024年12月31日止年度的年報(第116頁至第233頁)：

https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2025/0424/2025042401782_c.pdf

- (ii) 於2024年4月18日刊發的本公司截至2023年12月31日止年度的年報(第119頁至第240頁)：

https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2024/0418/2024041801032_c.pdf

- (iii) 本公司於2023年4月20日刊發的截至2022年12月31日止年度的年報(第119頁至第244頁)：

https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2023/0420/2023042001950_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：

(i) 借貸

於2025年2月28日，本集團尚未償還之有抵押銀行借貸約人民幣27,603,000元，其由武漢匯得行精英物業管理有限公司逾80%股權作抵押及由南京弘陽物業管理有限公司擔保。

(ii) 租賃負債

於2025年2月28日，本集團並無任何租賃負債。

(iii) 或有負債

於2025年2月28日，本集團並無任何或有負債。

(iv) 資產抵押

於2025年2月28日，本集團並無任何資產抵押。

除上述者及集團內公司間負債及本集團日常業務過程中的一般貿易、票據及其他應付款項外，於2025年2月28日營業時間結束時，本集團並無其他未償還抵押貸款、押記、債券或其他貸款資本或銀行透支或貸款或其他類似債務、融資租賃或租購承諾、承兌或承兌信貸下的負債、債務證券、擔保或其他重大或有負債。

董事確認，本集團的債務及或然負債自2025年2月28日起至最後可行日期止並無重大變動。

3. 經擴大集團的營運資金充裕

董事認為，經審慎周詳查詢，並考慮到(i)經擴大集團業務將產生的預期現金流量及收購事項的影響，(ii)經擴大集團現時的內部財務資源，及(iii)現時可動用的銀行信貸，經擴大集團將有足夠營運資金滿足其於本通函日期後至少未來十二個月的需要。本公司已根據上市規則第14.66(12)條取得有關函件。

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. 經擴大集團的財務及貿易前景

於收購事項完成後，本集團將積極實施多項策略以釋放目標停車位(包括出售及租賃)的價值，以提高資產流動性。目標公司A及目標公司B將主要透過物業銷售及減少存貨產生盈利，從而分派溢利。目標公司C主要通過權益銷售實現收益。

收購事項將不會影響本集團的核心業務營運或減少其於核心業務的投資。從全行業的角度來看，預期物業管理行業的規模將於2024年繼續擴張，保持穩定增長。然而，受上游房地產市場的持續壓力，現有物業管理市場的競爭加劇，以及預計行業的整體增長率將低於國內生產總值的實際增長率。在此背景下，物業管理公司更加注重平衡業務規模及盈利能力，同時優化其管理項目組合的結構以提高營運效率。

在戰略拓展方面，於2024年，本集團將繼續加強「做透大江蘇」的核心策略，進一步增加在省內的投資。以南京作為中樞，本集團將擴大至多個城市，包括蘇州、無錫、常州、徐州、鎮江、泰州及揚州。同時，本集團將以「做強中心城」為主旨，實施區域拓展策略，將南京、上海、蘇州、無錫、無錫、常州、南通、徐州、合肥、武漢及成都指定為重點發展中心。本集團在深耕長三角地區的同時，亦將在中國中西部強二線城市開拓新的增長機遇。

展望2025年，本集團將繼續致力於「以溫暖提升生活品質」，積極聽取客戶需求，適應不斷變化的市況，以及及時調整其發展策略。本集團將全面評估過往戰略舉措的關鍵績效指標，精準調整業務方向，繼續提供高質、穩定、以客戶為中心的服務。同時，本集團將進一步拓展新的業務賽道，加強競爭優勢，及實現業務擴張與現有業務的平衡協同效應。本集團透過完善的體系及機構框架，旨在確保其業務規模及盈利能力持續及高質素增長。

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 II-4 頁至 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。

吾等的工作涉及執执行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II-3一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

石汶熹

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政策**」)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		(18,802)	(9,586)	(17,371)

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	2023年	2024年
	人民幣千元	人民幣千元	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	(52,557)	346,401	301,362
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)	<u>389,699</u>	<u>(371,617)</u>	<u>(291,673)</u>
經營所得現金	98,779	182,738	105,162
已收利息	455	282	134
已付稅項	<u>(10,452)</u>	<u>(6,555)</u>	<u>(3,279)</u>
經營活動產生的現金流量淨額	<u>88,782</u>	<u>176,465</u>	<u>102,017</u>
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	<u>(247)</u>	<u>(390)</u>	<u>(2,933)</u>
投資活動(所用)所得現金流量淨額	<u>38,092</u>	<u>(36,913)</u>	<u>(41,498)</u>

	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	<u>(120,960)</u>	<u>(51,810)</u>	<u>(9,716)</u>
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 於待定日期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)。就自初步確認起已經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	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	—	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	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	—	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	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	651,128	309,859	29,434
於第二年	9,311	—	—
	660,439	309,859	29,434

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 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	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)
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	<u>457</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
	<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	<u>1,745</u>	<u>586</u>	<u>488</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)
於12月31日的賬面值	858,014	444,638	—
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	—	—
	858,014	444,638	—

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)
於12月31日的賬面值	—	87,449	227,969

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
於12月31日的賬面值	—	7,782	25,503

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	—	(46,263)	(219,071)
退款予客戶	(16,750)	(35,594)	(8,140)
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	稅項虧損	土地增值稅	租賃負債	使用權資產	其他	總計
	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
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	<u>62,554</u>	<u>102,735</u>	<u>84,897</u>
應付關聯公司款項			
–非貿易相關	<u>165</u>	<u>60</u>	<u>60</u>

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	<u>–</u>	<u>–</u>	<u>–</u>

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	<u>125,226</u>	<u>95,310</u>	<u>41,306</u>
按攤銷成本列賬的金融資產	<u>160,901</u>	<u>159,345</u>	<u>147,060</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	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			
	<u>263,329</u>	<u>284,518</u>	<u>268,670</u>

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II-38頁至II-65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。

吾等的工作涉及執执行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II-37一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

石汶熺

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		(10,239)	117,495	(70,295)

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	50,000	11,750	8,498	70,248

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	2023年	2024年
	人民幣千元	人民幣千元	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 於待定日期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應對其計提折舊。

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

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时(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	—	—
	1,796,429	936,409	306,443

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	—	—	—

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	—	—	—

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)	(7,530)	8,572	4,186
年內稅項(抵免)開支總額	(3,416)	92,704	44,948

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	2023年	2024年
	人民幣千元	人民幣千元	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	(3,416)	92,704	44,948

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 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	222	237	237
添置	15	—	—
於12月31日	237	237	237
累計折舊			
於1月1日	83	158	223
年內支出	75	65	5
於12月31日	158	223	228
賬面值			
於12月31日	79	14	9

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)
於12月31日的賬面值	1,729,661	1,024,326	487,289
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	—
	1,729,661	1,024,326	487,289

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
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)
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)	<u>(323,216)</u>	<u>(174,757)</u>	<u>(92,838)</u>
現金及現金等價物		<u>105,880</u>	<u>8,974</u>	<u>12,159</u>

(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	<u>157,500</u>	<u>–</u>	<u>–</u>

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	<u>11,326</u>	<u>(2,768)</u>	<u>(1,028)</u>	<u>7,530</u>
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	<u>(20,462)</u>	<u>12,523</u>	<u>(633)</u>	<u>(8,572)</u>
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	<u>(14,599)</u>	<u>10,078</u>	<u>335</u>	<u>(4,186)</u>
於2024年12月31日	<u>7,352</u>	<u>13,659</u>	<u>(1,862)</u>	<u>19,149</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：

	2022年 人民幣千元	於12月31日 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。

	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>87,180</u>	<u>71,430</u>	<u>71,430</u>
應付由股東控制的關聯公司款項			
–非貿易相關	<u>375,666</u>	<u>375,866</u>	<u>375,748</u>

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：

	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	<u>–</u>	<u>–</u>	<u>–</u>
向主要管理人員支付的薪酬總額	<u>–</u>	<u>–</u>	<u>–</u>

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
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
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	429,096	183,731	104,997
受12個月預期信貸虧損規限的金融資產	753,458	542,157	468,123

* 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
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。

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II-69頁至II-85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。

吾等的工作涉及執执行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II-68一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

石汶熹

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	2023年	2024年
		人民幣千元	人民幣千元	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

		於 12 月 31 日		
	附 註	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	<u>35</u>	<u>34</u>	<u>33</u>
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)	<u>104,926</u>	<u>104,926</u>	<u>104,926</u>
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204,793,000元及人民幣104,926,000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 於待定日期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	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	—	—	—
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	2023年	2024年
	人民幣千元	人民幣千元	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	(18)	(-)*	(-)*
未確認稅項虧損的稅項影響	<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	<u>103,995</u>	<u>103,995</u>	<u>103,995</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。

12. 其他應收款項

	2022年 人民幣千元	於12月31日 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	<u>523</u>	<u>523</u>	<u>523</u>
總計	<u>1,491</u>	<u>1,491</u>	<u>1,491</u>

13. 現金及銀行結餘

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

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

110,000

繳足：

於2022年1月1日、2022年、2023年及2024年12月31日

—

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	2023年	2024年
	人民幣千元	人民幣千元	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>
按攤銷成本列賬的金融資產			

金融負債

	於12月31日		
	2022年	2023年	2024年
	人民幣千元	人民幣千元	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>
按攤銷成本列賬的金融資產			

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

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。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。

(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	35	34	33
受12個月預期信貸虧損規限的金融資產	<u>558</u>	<u>557</u>	<u>556</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12月31日		
	2022年	2023年	2024年
	人民幣千元	人民幣千元	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	(105,557)	(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服務集團有限公司(「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(「建議收購事項A」)、(ii)建議收購宿遷市通金弘置業有限公司(「目標公司B」)20%股權(「建議收購事項B」)、(iii)建議收購句容金嘉潤房地產開發有限公司(「目標公司C」)19%股權(「建議收購事項C」)及(iv)收購停車位(「目標停車位」)(「停車位建議收購事項」)(本公司及其附屬公司連同目標公司A、目標公司B及目標公司C統稱為「經擴大集團」)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經擴大集團於2024年12月31日的財務狀況，猶如建議收購事項A、B、C及目標停車位已於2024年12月31日完成；以及經擴大集團截至2024年12月31日止年度的財務表現及現金流量，猶如建議收購事項A、B及C以及目標停車位收購事項已於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日的經審核綜合財務狀況表、本集團截至2024年12月31日止年度的經審核綜合損益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、目標公司A截至2024年12月31日止年度的經審核損益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收購事項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經擴大集團倘於2024年12月31日或任何未來日期完成建議出售事項A、B、C及目標停車位收購事項的財務狀況，及倘收購事項A、B及C以及目標停車位收購事項於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經擴大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。

經擴大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	目標公司	未經審核備考調整					經擴大集團
	(經審核)	(經審核)						(未經審核)
	人民幣千元 (附註1)	人民幣千元 (附註2)	人民幣千元 (附註3)	人民幣千元 (附註5)	人民幣千元 (附註6)	人民幣千元 (附註7)	人民幣千元 (附註8)	人民幣千元
非流動資產								
物業、廠房及設備	25,333	-						25,333
商譽	175,050	-						175,050
其他無形資產	57,725	-						57,725
於聯營公司的投資	-	-		14,050				14,050
於合營企業的投資	-	-						-
遞延稅項資產	25,013	7,285						32,298
非流動資產總值	283,121	7,285						304,456
流動資產								
持作出售物業	-	227,969						227,969
存貨	268	-				230,925		231,193
貿易應收款項	289,936	2,343						292,279
預付款項、其他應收款項及其他資產	133,010	84,645						217,655
應付同系附屬公司款項	-	95,776	(95,776)					-
應收關聯公司款項-本集團	391,412	-	(91,809)	(41,340)	(41,019)			217,244
應收關聯公司款項-目標公司A	-	3,570	(3,570)					-
應收一間聯營公司款項	-	-		27,290				27,290
應收合營企業款項	-	-			41,019			41,019
可收回稅項	-	9,453						9,453
現金及銀行結餘	560,574	41,306					(1,110)	600,770
流動資產總值	1,375,200	465,062						1,864,872
流動負債								
貿易應付款項	183,776	169,865						353,641
其他應付款項及應計費用	177,671	13,848				207,833		399,352
合同負債	258,594	29,434						288,028
應付同系附屬公司款項	-	84,897	(84,897)					-
應付關聯公司款項	-	60	(60)					-
計息銀行借款	13,831	-						13,831
應繳稅項	85,136	22,531						107,667
流動負債總額	719,008	320,635						1,162,519

	本集團 (經審核) 人民幣千元 (附註1)	目標公司 (經審核) 人民幣千元 (附註2)	未經審核備考調整					經擴大 集團 (未經審核) 人民幣千元 (附註8)
			人民幣千元 (附註3)	人民幣千元 (附註5)	人民幣千元 (附註6)	人民幣千元 (附註7)	人民幣千元 (附註8)	
流動資產淨額	656,192	144,427						702,353
資產總值減流動負債	939,313	151,712						1,006,809
非流動負債								
計息銀行借款	17,235	-						17,235
其他應付款項	-	-				23,092		23,092
遞延稅項負債	13,000	-						13,000
非流動負債總額	30,235	-						53,327
資產淨值	909,078	151,712						953,482
權益								
母公司擁有人應佔權益								
股本	3,764	210,000	(210,000)					3,764
儲備	894,294	(58,288)	58,288		20,051		(1,110)	893,184
	898,058	151,712						896,948
非控股權益	11,020	-	45,514					56,534
權益總額	909,078	151,712						953,482

經擴大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 (經審核) 人民幣千元 (附註1)	目標公司 (經審核) 人民幣千元 (附註2)	未經審核備考調整		經擴大集團 (未經審核) 人民幣千元
			人民幣千元 (附註5)	人民幣千元 (附註8)	
收入	1,026,678	486,684			1,513,362
銷售成本	(827,118)	(469,885)			(1,297,003)
毛利	199,560	16,799			216,359
其他收入及收益及虧損	7,174	134			7,308
銷售及分銷開支	(869)	(10,991)			(11,860)
行政開支	(104,313)	(7,514)		(1,110)	(112,937)
金融資產減值虧損淨額	(62,495)	—			(62,495)
其他開支	(915)	—			(915)
融資成本	(1,649)	(15)			(1,664)
應佔以下單位虧損：					
聯營公司	—	—	(14,059)		(14,059)
稅前溢利(虧損)	36,493	(1,587)			19,737
所得稅開支	(21,362)	(15,784)			(37,146)
年內全面收入(虧損)總額	15,131	(17,371)			(17,409)
以下各方應佔：					
母公司擁有人	14,386	(17,371)			(17,409)
非控股權益	745	—			—
	15,131	(17,371)			(17,409)

經擴大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

	本集團 (經審核)	目標公司 (經審核)	未經審核備考調整				經擴大集團 (未經審核)
	人民幣千元 (附註1)	人民幣千元 (附註2)	人民幣千元 (附註4)	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
經營活動所得現金流量							
稅前溢利(虧損)	36,493	(1,587)		(14,059)		(1,110)	19,737
調整項目：							
物業、廠房及設備折舊	7,314	-					7,314
使用權資產折舊	1,258	488					1,746
其他無形資產攤銷	16,039	-					16,039
出售物業、廠房及設備虧損	242	-					242
出售一間附屬公司虧損	48						48
金融資產減值虧損淨額	62,495	-					62,495
持作出售物業確認減值虧損	-	17,721					17,721
存貨撇銷	5,200	-					5,200
外匯收益淨額	110	-					110
租賃修改收益	(1,390)	-					(1,390)
融資成本	1,649	15					1,664
利息收入	(2,311)	(134)					(2,445)
應佔以下單位虧損：							
聯營公司	-	-		14,059			14,059
	127,147	16,503					142,540
開發中物業及持作出售的已完工							
物業減少	-	301,362					301,362
存貨增加	(109)	-			(230,925)		(231,034)
貿易應收款項增加	(41,425)	-					(41,425)
預付款項、其他應收款項及其他							
資產增加	(7,838)	(15,973)					(23,811)
貿易應付款項(減少)增加	(12,090)	54,203			230,925		273,038
其他應付款項及應計費用減少	(24,959)	(1,354)					(26,313)
合同負債增加(減少)	6,531	(291,673)					(285,142)
應收關聯公司款項增加	(65,823)	(2,933)	(56,403)				(125,159)
應收同系附屬公司款項增加	-	(38,565)	38,565				-
應付同系附屬公司款項減少	-	(17,838)	17,838				-
受限制現金(增加)減少	(1,132)	42,094					40,962
經營(所用)所得現金	(19,698)	45,826					25,018
已收利息收入	2,311	134					2,445
已繳稅項	(24,395)	(3,279)					(27,674)
經營活動(所用)所得現金流量淨額	(41,782)	42,681					(211)

	本集團 (經審核)	目標公司 (經審核)	未經審核備考調整				經擴大集團 (未經審核)
	人民幣千元 (附註1)	人民幣千元 (附註2)	人民幣千元 (附註4)	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
投資活動所得現金流量							
購買物業、廠房及設備	(14,002)	-					(14,002)
出售物業、廠房及設備所得款項	396	-					396
購買其他無形資產	(218)	-					(218)
出售一家附屬公司	(4,583)	-					(4,583)
投資活動所用現金流量淨額	(18,407)	-					(18,407)
融資活動所得現金流量							
與非控股股東的交易	-	(50,402)					(50,402)
償還計息銀行借款	(13,788)	-					(13,788)
償還租賃負債	(969)	(457)					(1,426)
已派付予非控股股東股息	(2,000)	-					(2,000)
已付利息	(1,649)	(3,732)					(5,381)
融資活動所用現金流量淨額	(18,406)	(54,591)					(72,997)
現金及現金等價物減少淨額	(78,595)	(11,910)					(91,615)
年初現金及現金等價物	637,775	43,500					681,275
外匯匯率變動的影響淨額	(110)	-					(110)
年末現金及現金等價物	<u>559,070</u>	<u>31,590</u>					<u>589,550</u>
現金及銀行結餘	<u>560,574</u>	<u>41,306</u>					<u>600,770</u>
財務狀況表所列的現金及銀行結餘	560,574	41,306				(1,110)	600,770
減：受限制現金	<u>(1,504)</u>	<u>(9,716)</u>					<u>(11,220)</u>
現金流量表所列的現金及現金等價物	<u>559,070</u>	<u>31,590</u>					<u>589,550</u>

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日的經審核綜合財務狀況表、本集團截至2024年12月31日止年度的經審核綜合損益及其他全面收入表以及綜合現金流量表。
2. 該等金額乃摘錄自本通函附錄二所載之目標公司A、B及C於2024年12月31日之經審核財務狀況表以及目標公司A、B及C截至2024年12月31日止年度之經審核損益及其他全面收入表及現金流量表。
3. 根據日期為2025年2月17日的股權轉讓協議(「**股權轉讓協議**」)，本集團將收購目標公司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(經扣除弘陽地產集團有限公司及其附屬公司(「**賣方集團**」)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賣方集團應付本集團的未償還應收款項(「**未償還應收款項**」)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。本集團將不會向賣方單獨支付現金。
4. 該調整指將金額為人民幣56,403,000元的現金交易從同系附屬公司重新分類至關聯公司。
5. 根據股權轉讓協議，本集團將收購目標公司B的20%股權，代價為人民幣41,340,000元，乃根據目標公司B於2024年12月31日的資產淨值(經添加賣方集團應收目標公司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收款項。
 - (a) 約人民幣14,050,000元的調整表示已確認為本集團聯營公司20%股權於目標公司B的權益，猶如建議出售事項B已於2024年12月31日完成。
 - (b) 約人民幣14,059,000元的調整表示本集團於目標公司B的20%股權的分佔聯營公司業績，猶如建議收購事項B已於2024年1月1日完成。
6. 根據股權轉讓協議，本集團將收購目標公司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(經添加賣方集團應收目標公司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收款項。

根據目標公司C股東之間簽署的合約協議，各股東擁有變更所有權的權利，同時協議的條款維持不變。於建議收購事項C完成後，就編製未經審核備考財務資料而言，目標公司C將於建議收購事項C完成後被視為本集團之合營企業。

7. 根據日期為2025年2月17日的停車位轉讓框架協議，本集團與賣方集團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：本集團須於簽立個別轉讓協議後七個營業日內向賣方集團支付50%代價人民幣115,463,000元
 - (ii) 第二次付款：本集團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賣方集團支付額外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賣方集團支付。
- 就編製未經審核備考財務資料而言，目標停車位已確認為本集團就買賣停車位的存貨。
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1,110,000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經擴大集團的未經審核備考綜合損益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，內容有關經擴大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：

我們已完成對弘陽服務集團有限公司(「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-9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」)，與建議非常重大的收購(「建議收購」)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，以說明建議收購對本集團於2024年12月31日的財務狀況的影響，假設建議收購於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，假設建議收購於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，其中包括截至2024年12月31日止年度的財務報表。

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收購對貴集團未經調整財務資料的影響，猶如建議收購已於為說明用途而選定的較早日期進行。故此，吾等概不保證建議收購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收購的重大影響，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收購，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

弘陽服務集團有限公司

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

下文載列本集團截至2022年、2023年及2024年12月31日止三個年度各年之管理層討論及分析，乃摘錄自本公司截至2022年、2023年及2024年12月31日止三個年度各年之年報。除本通函另有界定或文義另有所指外，本節所用詞彙具有上述本公司年報及中報所賦予的相同涵義(視情況而定)。

截至2022年12月31日止年度

業務回顧

我們的業務模式

秉持「做透大江蘇，深耕長三角，做強中心城」的戰略佈局，圍繞「以客戶為中心」的服務理念，持續深化弘陽模式，致力於為業主提供有溫度的優質服務，並在全國範圍內開展業務。我們向業主、住戶及租戶提供廣泛的物業管理服務，亦向非業主(主要為房地產開發商)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。

- 1) 物業管理服務：我們向業主、住戶及租戶提供廣泛的物業管理服務，其中包括秩序、清潔、綠化、設施管理、客戶服務以及維修及保養服務。我們的在管物業組合包括住宅、商業及其他物業。除住宅物業外，我們對非住業態的服務範疇也在不斷擴大，不僅為各類商業物業提供物業管理服務，例如購物中心、家居裝飾及傢俱商城、酒店及主題公園，也為寫字樓、產業園及學校等物業提供物業管理服務。
- 2) 非業主增值服務：我們亦向非業主提供增值服務，包括(i)向其他物業管理公司提供的顧問服務，(ii)向房地產開發商提供的房地產開發項目的前期規劃及設計諮詢服務，(iii)向房地產開發商提供的協銷服務，以協助其物業銷售場地及展廳的銷售及營銷活動，包括訪客接待、清潔、安保檢查及維護；及(iv)向房地產開發商提供的驗收服務等其他增值服務。
- 3) 社區增值服務：我們向住宅物業業主及住戶提供社區增值服務，以改善其居住體驗，旨在實現其物業保值增值。住宅物業的社區增值服務主要包括(i)房產中介服務、(ii)美居服務、(iii)社區便民服務、(iv)公區增值服務及(v)資產管理服務等。

下表載列本集團於報告期內及2021年同期按照業務線劃分的總收入明細：

	截至2022年12月31日		截至2021年12月31日	
	收入	佔比	收入	佔比
	(人民幣千元)	(%)	(人民幣千元)	(%)
物業管理服務	834,730	75.7	753,590	66.6
非業主增值服務	124,612	11.3	180,289	16.0
社區增值服務	143,780	13.0	196,095	17.4
總計	<u>1,103,122</u>	<u>100.0</u>	<u>1,129,974</u>	<u>100.0</u>

按照開發商類型劃分：

下表載列本集團於報告期內及2021年同期物業管理服務收入總額、在管理建築面積及項目數量：

	截至2022年12月31日			截至2021年12月31日		
	收入	項目數量	在管建築面積	收入	項目數量	在管建築面積
	(人民幣千元)		(千平方米)	(人民幣千元)		(千平方米)
弘陽地產集團 ⁽¹⁾	373,720	100	16,435.1	320,330	83	13,902.0
第三方房地產開發商	392,360	183	27,396.9	334,303	148	21,207.7
第三方開發商 ⁽²⁾	319,141	141	21,406.7	301,035	125	18,044.7
弘陽地產集團的合資企業 及聯營公司 ⁽³⁾	73,219	42	5,990.2	33,268	23	3,163.0
控股股東的其他聯繫人 ⁽⁴⁾	68,650	2	1,031.6	98,957	3	1,282.9
總計	<u>834,730</u>	<u>285</u>	<u>44,863.6</u>	<u>753,590</u>	<u>234</u>	<u>36,392.6</u>

附註：

- (1) 包括弘陽地產集團有限公司(其股份於聯交所上市，股份代號：1996)及其附屬公司(合稱「弘陽地產集團」)單獨開發的項目及弘陽地產集團與其他房地產開發商共同開發的物業(弘陽地產集團持有該等物業的控制權益)。
- (2) 包括獨立於弘陽地產集團的第三方房地產開發商開發的物業。
- (3) 包括為弘陽地產集團於其中並無控制權益的合資企業及聯營公司的房地產開發商開發的物業。

- (4) 包括控股股東的聯繫人江蘇紅太陽工業原料城有限公司(「紅太陽工業原料城」)及其附屬公司及南京紅太陽商業大世界有限公司(「紅太陽商業大世界」)擁有的物業。紅太陽工業原料城由曾煥沙先生(本集團的創始人及控股股東)(「曾先生」)擁有100%。紅太陽商業大世界由弘陽集團有限公司持股100%，該公司由曾素清女士(曾先生的胞姐)擁有100%。

按照管理物業類型劃分：

下表載列本集團於報告期內及2021年同期物業管理服務收入總額、在管建築面積及項目數量：

我們管理住宅及非住宅物業。我們的在管非住宅物業包括辦公大樓、商場及學校等。雖然住宅物業收入仍然繼續佔據我們收入較大部分，但我們正努力使我們的服務供應多樣化，以涵蓋其他類型的物業。

	截至2022年12月31日			截至2021年12月31日		
	收入 (人民幣千元)	項目數量	在管建築面積 (千平方米)	收入 (人民幣千元)	項目數量	在管建築面積 (千平方米)
住宅	526,493	208	35,864.0	434,681	162	28,706.0
商業	212,137	26	3,763.4	236,796	31	4,759.6
公共建設及其他	96,100	51	5,236.2	82,113	41	2,927.0
總計	834,730	285	44,863.6	753,590	234	36,392.6

按照地理分佈類型劃分：

下表載列本集團於報告期內及2021年同期物業管理服務收入總額、在管建築面積及項目數量：

自本集團成立以來，截至2022年12月31日，我們的地理分佈已從南京擴展至中國55座城市。

	截至2022年12月31日			截至2021年12月31日		
	收入 (人民幣千元)	項目數量	在管建築面積 (千平方米)	收入 (人民幣千元)	項目數量	在管建築面積 (千平方米)
南京	349,277	100	14,502.1	370,831	93	13,099.0
江蘇(除南京外)	169,410	58	9,934.3	149,494	52	8,920.2
上海	7,473	2	808.1	7,532	1	207.1
安徽	81,369	40	7,654.1	67,493	30	6,014.7
山東	8,522	2	164.0	8,451	2	282.9
湖南	15,991	8	1,226.2	12,385	4	625.7
河北	4,935	1	51.9	5,797	1	76.9
河南	7,530	2	312.5	4,126	2	316.9
浙江	16,603	11	1,179.7	6,793	5	702.2
湖北	116,049	36	5,173.3	88,314	27	3,987.2
重慶	17,115	7	1,006.2	10,646	6	736.1
江西	14,192	5	769.7	4,628	3	394.5
廣東	8,446	6	685.3	4,433	2	338.4
四川	10,434	6	1,309.9	4,741	3	316.5
吉林	5,950	-	-	7,926	2	288.0
陝西	1,434	1	86.3	-	1	86.3
總計	<u>834,730</u>	<u>285</u>	<u>44,863.6</u>	<u>753,590</u>	<u>234</u>	<u>36,392.6</u>

財務回顧

收入

於報告期內，本集團的收入為人民幣1,103.1百萬元，較2021年同期收入人民幣1,130.0百萬元下降2.4%。下降主要由於本集團自對非業主的增值服務及社區增值服務的收入降低所致。

物業管理服務

於報告期內，本集團提供物業管理服務取得收入人民幣834.7百萬元，較2021年同期收入人民幣753.6百萬元增加10.8%，主要原因為本集團業務擴張，在管總建築面積快速增加所致。

非業主增值服務

於報告期內，本集團的非業主增值服務收入人民幣124.6百萬元，較2021年同期收入人民幣180.3百萬元下降30.9%，非業主增值服務收入的減少主要是本集團服務的案場項目減少所致。

社區增值服務

本集團的社區增值服務在報告期內取得收入人民幣143.8百萬元，較2021年同期收入人民幣196.1百萬元下降26.7%。於報告期內，社區增值服務收入減少的主要原因是車位銷售收入減少所致。

銷售及服務成本

報告期內，本集團的銷售及服務成本為人民幣846.8百萬元，較2021年同期人民幣809.6百萬元增長約4.6%，主要由於業務規模擴張帶來分包成本增加所致。

毛利

基於上述主要因素，本集團的毛利由截至2021年12月31日止年度的人民幣320.4百萬元下降約20.0%，至截至2022年12月31日止年度的人民幣256.4百萬元，該減少主要由於來自對非業主的增值服務及社區增值服務的收入有所減少。

本集團按各業務線劃分的毛利率如下：

	截至12月31日止年度	
	2022年	2021年
物業管理服務	22.2%	25.6%
非業主增值服務	16.6%	20.4%
社區增值服務	35.0%	46.4%
總計	23.2%	28.4%

報告期內，本集團毛利率為23.2%，較2021年同期的28.4%下降5.2個百分點，主要由於非業主增值服務及社區增值服務毛利率下降所致。

物業管理服務毛利率為22.2%，較2021年同期的25.6%下降3.4個百分點，本集團在管項目數量持續增加，新增項目接管前期成本投入較多，本期毛利率下降。

非業主增值服務毛利率為16.6%，較2021年同期的20.4%下降3.8個百分點，主要由於本集團受房地產行業影響，向房地產開發商提供的協銷服務毛利率下降所致。

社區增值服務毛利率為35.0%，較2021年同期的46.4%下降11.4個百分點，主要由於報告期內本集團車位銷售收入減少所致，該業務毛利率相對較高。

其他收入及其他淨收入

報告期內，本集團的其他收入及其他淨收入為人民幣16.8百萬元，而2021年同期為人民幣11.2百萬元，主要由於本期收到的政府補助增加。

行政開支

報告期內，本集團的行政開支為人民幣132.7百萬元，較2021年同期人民幣134.9百萬元下降約1.6%，主要由於本集團升級管理體系，加強成本管控所致。

金融資產減值虧損淨額

本集團的金融資產減值虧損淨額主要包括根據會計政策計提的貿易應收款項及其他應收款項減值準備。報告期內，本集團的金融資產減值虧損淨額為人民幣7.9百萬元，2021年同期為人民幣2.9百萬元，主要由於業務規模增長帶來的貿易應收款項增加所致。

除所得稅開支前溢利

報告期內，本集團除所得稅開支前溢利為人民幣127.9百萬元，較2021年同期人民幣186.9百萬元下降約31.6%。

所得稅開支

報告期內，本集團所得稅開支為人民幣34.1百萬元，較2021年同期人民幣48.6百萬元下降約29.9%，主要由於稅前溢利減少。

流動資金、儲備及資本結構

本集團於報告期內維持穩健的財務狀況。於2022年12月31日流動資產為人民幣1,295.3百萬元，較2021年12月31日人民幣975.5百萬元有所增加。本集團的現金及現金等價物大部份為人民幣計值，達人民幣545.3百萬元，較2021年12月31日人民幣697.6百萬元減少21.8%。

本集團於2022年12月31日的權益總額為人民幣890.2百萬元，較2021年12月31日人民幣812.3百萬元增加9.6%，主要由於經營溢利帶來的增長。

本集團定期積極審閱及管理資本結構，於維持本集團擁有人較高回報及可能出現之高借貸水平之間取得平衡，並保持穩健資本狀況所享有之優勢和安全，亦因應經濟狀況變動而調整資本結構。

貿易應收款項

本集團的貿易應收款項主要包括就物業管理服務及社區增值服務來自客戶的應收款項。本集團於2022年12月31日的貿易應收款項為人民幣191.0百萬元，較2021年12月31日的人民幣122.2百萬元增加約56.3%，主要由於本集團在管項目數量的增加，新接管項目的整體收繳率較低所致。

預付款項、其他應收款項及其他資產

本集團的預付款項、其他應收款項及其他資產主要包括代表客戶向公用事業供應商支付的預付款項、出售附屬公司應收代價、其他按金、應收第三方款項及其他可收回稅項。本集團於2022年12月31日的預付款項、按金及其他應收款項為人民幣110.1百萬元，較2021年12月31日的人民幣55.9百萬元增加約97.0%，主要由於出售高力物業及江蘇高力美家物業增加應收代價人民幣30.18百萬元，以及在管項目增加導致的代表客戶向公用事業供應商支付的預付款項增加。

貿易應付款項

本集團的貿易應付款項主要為應付物業管理服務分包商的款項。本集團於2022年12月31日的貿易應付款項為人民幣151.1百萬元，較2021年12月31日的人民幣75.0百萬元增加約101.5%，主要由於本集團在管項目增加，外包規模相應擴大，以及供應商賬期增加所致。

合同負債

本集團的合同負債主要為客戶在尚未提供相關服務時所作出的預付款項。本集團於2022年12月31日的合同負債為人民幣227.5百萬元，較2021年12月31日的人民幣180.9百萬元增加約25.8%，主要由於本集團業務擴張，管理的物業項目數量持續增加。

其他應付款項及應計費用

本集團的其他應付款項及應計費用主要包括應付僱員的工資及福利、就公用事業向社區住戶收取的收款、營業稅及附加費、其他應付款項。本集團於2022年12月31日的其他應付款項及應計費用為人民幣179.3百萬元，較2021年12月31日的人民幣200.0百萬元下降約10.3%，主要由於本集團採取一系列降本增效措施，持續提升人均管理效能所致。

或有負債

本集團於2022年12月31日無重大或有負債或者擔保。

面對的外匯風險

本集團主要在中國經營，大部分交易以人民幣計價和結算。本集團將繼續監察外匯活動，並盡最大努力保障本集團的現金價值。

重大投資、收購及出售

於2022年7月25日，弘生活物業服務管理有限公司（「弘生活物業管理」，本公司的間接全資附屬公司）、高力控股集團有限公司（「高力控股」）及南京高力物業管理有限公司（「高力物業」）及江蘇高力美家物業有限公司（「江蘇高力美家」）訂立股權轉讓協議，據此，高力控股同意收購而弘生活物業管理同意出售高力物業及江蘇高力美家各80%股權，代價為人民幣73,536,000元。有關進一步詳情，請參閱本公司日期為2022年7月25日的公告。

除上述者外，於報告期間，本集團並無其他重大投資、收購及出售附屬公司、聯營公司或合營企業。

僱員及薪酬政策

截至2022年12月31日，本集團共有3,446名員工，其中2,796名員工從事住宅物業的物業管理及相關服務，328名員工從事商業物業的物業管理及相關服務，322名員工從事公建物業的物業管理及相關服務。本集團員工的薪酬主要根據其職責、工作表現及該地區目前市場水平釐定。本集團基於業務制定了系統的、有市場競爭力的員工激勵計劃和完備的人才培養計劃，通過提供具有競爭力的薪資待遇、完善的人才培養策略、內部晉升制度和關愛的企業文化來吸引和留住人才。

此外，本集團還圍繞人才培養和發展的全流程形成了系統的「五才計劃」，提高人才質量、增加人才庫；針對關鍵人才設計了「領軍計劃」、「準將計劃」、「新晉經理人」、「卓越經理人」、「管培生計劃」，同時為提升公司對客服服務能力，組建成立「服務力培養中心」，培養「弘精英」、「弘管家」、「弘師傅」，實施體系化的載端，為本集團員工提供了清晰的發展道路，保障了不同業務模塊、不同層級的人才需求。

本集團相信，本集團的人才培養計劃將加強團隊建設，提高團隊能力，並為本集團業務發展提供人才通道。

截至2023年12月31日止年度

業務回顧

我們的業務模式

秉持「做透大江蘇，深耕長三角，做強中心城」的戰略佈局，圍繞「以客戶為中心」的服務理念，持續深化弘陽模式，致力於為客戶提供有溫度的優質服務，並在全國範圍內開展業務。我們向業主、住戶及租戶提供廣泛的物業管理服務，亦向非業主（主要為房地產開發商）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。

1. 物業管理服務：我們向業主、住戶及租戶提供廣泛的物業管理服務，其中包括秩序、清潔、綠化、設施管理、客戶服務以及維修及保養服務。我們的在管物業組合包括住宅、商業及其他物業。除住宅物業外，我們對非住業態的服務範疇也在不斷拓大，不僅為各類商業物業提供物業管理服務，例如購物中心、家居裝飾及家具商城、酒店及主題公園，也為寫字樓、產業園及學校等物業提供物業管理服務。
2. 非業主增值服務：我們亦向非業主提供增值服務，包括(1)向其他物業管理公司提供的顧問服務；(2)向房地產開發商提供的房地產開發項目的前期規劃及設計諮詢服務；(3)向房地產開發商提供的協銷服務，以協助其物業銷售場地及展廳的銷售及營銷活動，包括訪客接待、清潔、安保檢查及維護；及(4)向房地產開發商提供的驗收服務等其他增值服務。

3. 社區增值服務：我們向住宅物業業主及住戶提供社區增值服務，以改善其居住體驗，旨在實現其物業保值增值。住宅物業的社區增值服務主要包括(1)房產中介服務、(2)美居服務、(3)社區便民服務、(4)公區增值服務、(5)智能化服務、(6)零售服務、(7)資產管理服務及(8)家裝服務等。

下表載列本集團於報告期內及2022年同期按照業務線劃分的總收入明細：

	截至2023年12月31日		截至2022年12月31日	
	收入 (人民幣千元)	佔比 (%)	收入 (人民幣千元)	佔比 (%)
物業管理服務	840,174	79.0	834,730	75.7
非業主增值服務	66,857	6.3	124,612	11.3
社區增值服務	156,603	14.7	143,780	13.0
總計	<u>1,063,634</u>	<u>100.0</u>	<u>1,103,122</u>	<u>100.0</u>

按照開發商類型劃分：

下表載列本集團於報告期內及2022年同期物業管理服務收入總額、在管理建築面積及項目數量：

	截至2023年12月31日			截至2022年12月31日		
	收入 (人民幣千元)	項目數量	在管建築面積 (千平方米)	收入 (人民幣千元)	項目數量	在管建築面積 (千平方米)
弘陽地產集團 ⁽¹⁾	420,470	111	18,403.7	373,720	100	16,435.1
第三方房地產開發商	350,867	185	28,025.0	392,360	183	27,396.9
第三方開發商 ⁽²⁾	269,379	134	20,951.5	319,141	141	21,406.7
弘陽地產集團的合資企業 及聯營公司 ⁽³⁾	81,488	51	7,073.5	73,219	42	5,990.2
控股股東的其他聯繫人 ⁽⁴⁾	68,837	2	1,031.6	68,650	2	1,031.6
總計	<u>840,174</u>	<u>298</u>	<u>47,460.3</u>	<u>834,730</u>	<u>285</u>	<u>44,863.6</u>

附註：

- (1) 包括弘陽地產集團有限公司(其股份於聯交所上市，股份代號：1996)及其附屬公司(合稱「弘陽地產集團」)單獨開發的項目及弘陽地產集團與其他房地產開發商共同開發的物業(弘陽地產集團持有該等物業的控制權益)。
- (2) 包括獨立於弘陽地產集團的第三方房地產開發商開發的物業。
- (3) 包括為弘陽地產集團於其中並無控制權益的合資企業及聯營公司的房地產開發商開發的物業。
- (4) 包括控股股東的聯繫人江蘇紅太陽工業原料城有限公司(「紅太陽工業原料城」)及其附屬公司及南京紅太陽商業大世界有限公司(「紅太陽商業大世界」)擁有的物業。紅太陽工業原料城由曾煥沙先生(本集團的創始人及控股股東「曾先生」)擁有100%。紅太陽商業大世界由弘陽集團有限公司持股100%，該公司由曾素清女士(曾先生的胞姐)擁有100%。

按照管理物業類型劃分：

下表載列本集團於報告期內及2022年同期物業管理服務收入總額、在管建築面積及項目數量：

我們管理住宅及非住宅物業。我們的在管非住宅物業包括辦公大樓、商場及學校等。雖然住宅物業收入仍然繼續佔據我們收入較大部分，但我們正努力使我們的服務供應多樣化，以涵蓋其他類型的物業。

	截至2023年12月31日			截至2022年12月31日		
	收入 (人民幣千元)	項目數量	在管建築面積 (千平方米)	收入 (人民幣千元)	項目數量	在管建築面積 (千平方米)
住宅	597,291	232	40,309.6	526,493	208	35,864.0
商業	148,981	24	3,295.7	212,137	26	3,763.4
公共建設及其他	93,902	42	3,855.0	96,100	51	5,236.2
總計	<u>840,174</u>	<u>298</u>	<u>47,460.3</u>	<u>834,730</u>	<u>285</u>	<u>44,863.6</u>

按照地理分佈類型劃分：

下表載列本集團於報告期內及2022年同期物業管理服務收入總額、在管建築面積及項目數量：

自本集團成立以來，截至2023年12月31日，我們的地理分佈已從南京拓展至中國56座城市。

	截至2023年12月31日			截至2022年12月31日		
	收入 (人民幣千元)	項目數量	在管建築面積 (千平方米)	收入 (人民幣千元)	項目數量	在管建築面積 (千平方米)
南京	297,825	96	14,428.2	349,277	100	14,502.1
江蘇(除南京外)	189,064	71	12,379.4	169,410	58	9,934.3
上海	12,199	2	808.1	7,473	2	808.1
安徽	93,844	41	8,244.6	81,369	40	7,654.1
山東	8,738	2	164.0	8,522	2	164.0
湖南	18,096	8	1,147.5	15,991	8	1,226.2
河北	4,484	1	51.9	4,935	1	51.9
河南	6,933	2	312.5	7,530	2	312.5
浙江	34,634	15	1,745.5	16,603	11	1,179.7
湖北	112,494	34	4,409.5	116,049	36	5,173.3
重慶	21,806	8	1,101.5	17,115	7	1,006.2
江西	12,797	4	601.1	14,192	5	769.7
廣東	10,150	5	454.5	8,446	6	685.3
四川	14,993	8	1,525.6	10,434	6	1,309.9
吉林	-	-	-	5,950	-	-
陝西	2,116	1	86.3	1,434	1	86.3
總計	<u>840,174</u>	<u>298</u>	<u>47,460.2</u>	<u>834,730</u>	<u>285</u>	<u>44,863.6</u>

財務回顧

收入

於報告期內，本集團的收入為人民幣1,063.6百萬元，較2022年同期收入人民幣1,103.1百萬元下降3.6%。下降主要由於本集團自對非業主的增值服務的收入降低所致。

物業管理服務

於報告期內，本集團提供物業管理服務取得的人民幣840.2百萬元，較2022年同期收入人民幣834.7百萬元增加0.7%，主要原因為本集團業務擴張，在管總建築面積快速增加所致。

非業主增值服務

於報告期內，本集團的非業主增值服務收入人民幣66.9百萬元，較2022年同期收入人民幣124.6百萬元下降46.3%，非業主增值服務收入的減少主要係地產項目陸續交付，案場項目減少所致。

社區增值服務

本集團的社區增值服務在報告期內取得大幅增長，人民幣156.6百萬元，較2022年同期收入人民幣143.8百萬元增加8.9%。於報告期內，社區增值服務收入增加的主要原因係項目公區資源收入增加所致。

銷售及服務成本

報告期內，本集團的銷售及服務成本為人民幣811.2百萬元，較2022年同期人民幣846.8百萬元下降約4.2%，主要由於員工成本及分包成本下降所致。

毛利

基於上述主要因素，本集團的毛利由截至2022年12月31日止年度的人民幣256.4百萬元下降約1.6%，至截至2023年12月31日止年度的人民幣252.4百萬元，該減少主要由於來自對非業主的增值服務收入有所減少。

本集團按各業務線劃分的毛利率如下：

	截至12月31日止年度	
	2023年	2022年
物業管理服務	22.3%	22.2%
非業主增值服務	15.8%	16.6%
社區增值服務	35.1%	35.0%
總計	23.7%	23.2%

報告期內，本集團毛利率為23.7%，較2022年同期的23.2%上升0.5個百分點，主要由於物業管理服務及社區增值服務毛利率上升所致。

物業管理服務毛利率為22.3%，較2022年同期的22.2%上升0.1個百分點，主要由於報告期內項目外包成本及能耗成本減少所致，本期毛利率上升。

非業主增值服務毛利率為15.8%，較2022年同期的16.6%下降0.8個百分點，主要由於本集團受房地產行業影響，向房地產開發商提供的協銷服務毛利率下降所致。

社區增值服務毛利率為35.1%，較2022年同期的35.0%上升0.1個百分點，主要由於報告期內本集團車位銷售業務成本縮減、毛利率提升所致。

其他收入及其他淨收入

報告期內，本集團的其他收入及其他淨收入為人民幣9.7百萬元，而2022年同期為人民幣16.8百萬元，主要由於報告期內收到的政府補助減少。

行政開支

報告期內，本集團的行政開支為人民幣99.9百萬元，較2022年同期人民幣132.7百萬元下降約24.7%，主要由於本集團升級管理體系，加強成本管控所致。

金融資產減值虧損淨額

本集團的金融資產減值虧損淨額主要包括根據會計政策計提的貿易應收款項及其他應收款項減值準備。報告期內，本集團的金融資產減值虧損淨額為人民幣119.0百萬元，2022年同期為人民幣7.9百萬元，主要由本期增加計提關聯方應收賬款減值準備所致。

除所得稅開支前溢利

報告期內，本集團除所得稅開支前溢利為人民幣38.9百萬元，較2022年同期人民幣127.9百萬元下降約69.6%。

所得稅開支

報告期內，本集團所得稅開支為人民幣24.7百萬元，較2022年同期人民幣34.1百萬元下降約27.6%，主要由於稅前溢利減少。

流動資金、儲備及資本結構

本集團於報告期內維持穩健的財務狀況。於2023年12月31日流動資產為人民幣1,406.5百萬元，較2022年12月31日人民幣1,295.3百萬元有所增加。本集團的現金及現金等價物大部份為人民幣計值，於2023年12月31日達人民幣637.8百萬元，較2022年12月31日人民幣545.3百萬元增加16.9%。本集團於2023年12月31日的流動比率(流動資產除以流動負債)為1.88，較2022年12月31日的2.07略降低。於2023年12月31日的資產負債比率(總負債除以總資產)為47.0%，較2022年12月31日的43.7%增加3.3個百分點。

本集團於2023年12月31日的權益總額為人民幣898.6百萬元，較2022年12月31日人民幣890.2百萬元增加0.9%，主要由於經營溢利帶來的增長。

本集團於2023年12月31日的計息銀行貸款為人民幣44.9百萬元，較2022年12月31日人民幣58.6百萬元減少23.4%。

本集團總借貸償還情況如下：

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
須於以下期間償還的銀行貸款：		
一年內或按要求	13,791	13,822
於第二年	13,822	13,820
於第三年至第五年(包括首尾兩年)	17,241	30,915
總計	<u>44,854</u>	<u>58,557</u>

本集團的銀行貸款乃由武漢匯得行精英物業管理有限公司(本公司的間接非全資附屬公司)逾80%股權作抵押及由南京弘陽物業管理有限公司(本公司的間接非全資附屬公司)擔保。

於2023年12月31日，本集團所有銀行借貸均按固定利率計息。

本集團定期積極審閱及管理資本結構，於維持本集團擁有人較高回報及可能出現之高借貸水平之間取得平衡，並保持穩健資本狀況所享有之優勢和安全，亦因應經濟狀況變動而調整資本結構。

貿易應收款項

本集團的貿易應收款項主要包括就物業管理服務及社區增值服務來自客戶的應收款項。本集團於2023年12月31日的貿易應收款項為人民幣254.6百萬元，較2022年12月31日的人民幣191.0百萬元增加約33.3%，主要由於本集團在管項目數量的增加，新接管項目的整體收繳率較低所致。

預付款項、其他應收款項及其他資產

本集團的預付款項、其他應收款項及其他資產主要包括代表客戶向公用事業供應商支付的預付款項、其他按金、應收第三方款項及其他可收回稅項。本集團於2023年12月31日的預付款項、按金及其他應收款項為人民幣123.4百萬元，較2022年12月31日的人民幣110.1百萬元增加12.0%，主要由於在管項目增加導致的代表客戶向公用事業供應商支付的預付款項增加。

貿易應付款項

本集團的貿易應付款項主要為應付物業管理服務分包商的款項。本集團於2023年12月31日的貿易應付款項為人民幣195.9百萬元，較2022年12月31日的人民幣151.1百萬元增加約29.6%，主要由於本集團在管項目增加，外包規模相應擴大所致。

合同負債

本集團的合同負債主要為客戶在尚未提供相關服務時所作出的預付款項。本集團於2023年12月31日的合同負債為人民幣252.6百萬元，較2022年12月31日的人民幣227.5百萬元增加約11.0%，主要由於本集團業務擴張，管理的物業項目數量持續增加。

其他應付款項及應計費用

本集團的其他應付款項及應計費用主要包括應付僱員的工資及福利、就公用事業向社區住戶收取的收款、營業稅及附加費、其他應付款項。本集團於2023年12月31日的其他應付款項及應計費用為人民幣204.7百萬元，較2022年12月31日的人民幣179.3百萬元增加約14.2%，主要由於在管項目增加導致的代公用事業供應商向客戶收取的預收款項增加。

或有負債

本集團於2023年12月31日無重大或有負債或者擔保。

面對的外匯風險

本集團主要在中國經營，大部分交易以人民幣計價和結算。於本公告日期，本集團並無進行任何對沖交易以減輕外匯風險。本集團將繼續監察外匯活動，並盡最大努力保障本集團的現金價值。

重大投資、收購及出售

於報告期間，本集團並無其他重大投資、收購及出售附屬公司、聯營公司或合營企業。

僱員及薪酬政策

截至2023年12月31日，本集團共有3,203名員工，其中2,515名員工從事住宅物業的物業管理及相關服務，307名員工從事商業物業的物業管理及相關服務，381名員工從事公建物業的物業管理及相關服務。

本集團員工的薪酬主要根據其職責、工作表現及該地區目前市場水平釐定。本集團基於業務制定了系統的、有市場競爭力的員工激勵計劃和完備的人才培養計劃，通過提供具有競爭力的薪資待遇、完善的人才培養策略、內部晉升制度和關愛的企業文化來吸引和留住人才。此外，本集團還圍繞人才培養和發展的全流程形成了系統的培養計劃，提高人才質量、增加人才庫；針對關鍵人才設計了「弘精英計劃」、「管培生計劃」及「弘耀計劃」，同時為提升公司對客服務能力，培養城市公司「弘精英」、「弘管家」、「弘師傅」，實施體系化的載端，為本集團員工提供了清晰的發展道路，保障了不同業務模塊、不同層級的人才需求。

本集團相信，本集團的人才培養計劃將加強團隊建設，提高團隊能力，並為本集團業務發展提供人才通道。

截至2024年12月31日止年度

業務回顧

我們的業務模式

秉持「做透大江蘇，深耕長三角，做強中心城」的戰略佈局，圍繞「以客戶為中心」的服務理念，持續深化弘陽模式，致力於為客戶提供有溫度的優質服務，並在全國範圍內開展業務。我們向業主、住戶及租戶提供廣泛的物業管理服務，亦向非業主（主要為房地產開發商）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。

1. 物業管理服務：我們向業主、住戶及租戶提供廣泛的物業管理服務，其中包括秩序、清潔、綠化、設施管理、客戶服務以及維修及保養服務。我們的在管物業組合包括住宅、商業及其他物業。除住宅物業外，我們對非住業態的服務範疇也在不斷拓大，不僅為各類商業物業提供物業管理服務，例如購物中心、運營商營業大廳、家居裝飾及傢俱商城、酒店及主題公園，也為寫字樓、產業園及學校等物業提供物業管理服務。
2. 非業主增值服務：我們亦向非業主提供增值服務，包括(1)向其他物業管理公司提供的顧問服務；(2)向房地產開發商提供的房地產開發項目的前期規劃及設計諮詢服務；(3)向房地產開發商提供的協銷服務，以協助其物業銷售場地及展廳的銷售及營銷活動，包括訪客接待、清潔、安保檢查及維護；及(4)向房地產開發商提供的驗收服務等其他增值服務。
3. 社區增值服務：我們向住宅物業業主及住戶提供社區增值服務，以改善其居住體驗，旨在實現其物業保值升值。住宅物業的社區增值服務主要包括(1)房產中介服務、(2)美居服務、(3)社區便民服務、(4)公區增值服務、(5)智能化服務、(6)零售服務、(7)資產管理服務及(8)家裝服務等。

下表載列本集團於報告期內及2023年同期按照業務線劃分的總收入明細：

	截至2024年12月31日		截至2023年12月31日	
	收入	佔比	收入	佔比
	(人民幣千元)	(%)	(人民幣千元)	(%)
物業管理服務	822,738	80.1	840,174	79.0
非業主增值服務	42,697	4.2	66,857	6.3
社區增值服務	161,243	15.7	156,603	14.7
總計	<u>1,026,678</u>	<u>100.0</u>	<u>1,063,634</u>	<u>100.0</u>

按照開發商類型劃分：

下表載列本集團於報告期內及2023年同期的物業管理服務收入總額、在管建築面積及項目數量：

	截至2024年12月31日			截至2023年12月31日		
	收入	項目數量	在管建築面積	收入	項目數量	在管建築面積
	(人民幣千元)		(千平方米)	(人民幣千元)		(千平方米)
弘陽地產集團 ⁽¹⁾	438,324	117	19,234.6	420,470	111	18,403.7
第三方房地產開發商	358,052	203	28,994.2	350,867	185	28,025.0
第三方開發商 ⁽²⁾	296,943	151	21,248.6	269,379	134	20,951.5
弘陽地產集團的合資 企業及聯營公司 ⁽³⁾	61,109	52	7,745.6	81,488	51	7,073.5
控股股東的 其他聯繫人 ⁽⁴⁾	26,362	2	1,031.6	68,837	2	1,031.6
總計	<u>822,738</u>	<u>322</u>	<u>49,260.4</u>	<u>840,174</u>	<u>298</u>	<u>47,460.3</u>

附註：

(1) 包括弘陽地產集團有限公司(其股份於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)上市，股份代號：1996)及其附屬公司(合稱「弘陽地產集團」)單獨開發的項目及弘陽地產集團與其他房地產開發商共同開發的物業(弘陽地產集團持有該等物業的控制權益)。

(2) 包括獨立於弘陽地產集團的第三方房地產開發商開發的物業。

- (3) 包括為弘陽地產集團於其中並無控制權益的合資企業及聯營公司的房地產開發商開發的物業。
- (4) 包括控股股東的聯繫人江蘇紅太陽工業原料城有限公司(「紅太陽工業原料城」)及其附屬公司擁有的物業。紅太陽工業原料城由曾煥沙先生(本集團的創始人及控股股東「曾先生」)擁有99%。

按照管理物業類型劃分：

下表載列本集團於報告期內及2023年同期物業管理服務收入總額、在管建築面積及項目數量：

我們管理住宅及非住宅物業。我們的在管非住宅物業包括辦公大樓、商場及學校等。雖然住宅物業收入仍然繼續佔據我們收入較大部分，但我們正努力使我們的服務供應多樣化，以涵蓋其他類型的物業。

	截至2024年12月31日			截至2023年12月31日		
	收入 (人民幣千元)	項目數量	在管建築 面積 (千平方米)	收入 (人民幣千元)	項目數量	在管建築 面積 (千平方米)
住宅物業	729,633	258	44,165.5	597,291	232	40,309.6
非住宅物業	93,105	64	5,094.9	242,883	66	7,150.7
總計	<u>822,738</u>	<u>322</u>	<u>49,260.4</u>	<u>840,174</u>	<u>298</u>	<u>47,460.3</u>

按照地理分佈類型劃分：

下表載列本集團於報告期內及2023年同期物業管理服務收入總額、在管建築面積及項目數量：

自本集團成立以來，截至2024年12月31日，我們的地理分佈已從南京拓展至中國58座城市。

	截至2024年12月31日			截至2023年12月31日		
	收入 (人民幣千元)	項目數量	在管建築 面積 (千平方米)	收入 (人民幣千元)	項目數量	在管建築 面積 (千平方米)
南京	289,496	96	14,429.0	297,825	96	14,428.2
江蘇(除南京外)	181,969	79	15,525.0	189,064	71	12,379.4
上海	15,849	1	601.0	12,199	2	808.1
安徽	98,935	42	7,224.5	93,844	41	8,244.6
山東	5,329	3	264.0	8,738	2	164.0
湖南	12,493	8	1,147.5	18,096	8	1,147.5
河北	861	1	51.9	4,484	1	51.9
河南	5,996	2	312.5	6,933	2	312.5
浙江	25,748	13	1,635.0	34,634	15	1,745.5
湖北	118,890	35	4,409.5	112,494	34	4,409.5
重慶	21,989	8	1,101.5	21,806	8	1,101.5
江西	5,966	4	601.1	12,797	4	601.1
廣東	11,924	5	454.5	10,150	5	454.5
四川	24,617	17	1,777.1	14,993	8	1,525.6
陝西	2,676	8	86.3	2,116	1	86.3
總計	<u>822,738</u>	<u>322</u>	<u>49,260.4</u>	<u>840,174</u>	<u>298</u>	<u>47,460.2</u>

財務回顧

收入

於報告期內，本集團的收入為人民幣1,026.7百萬元，較2023年同期收入人民幣1,063.6百萬元下降3.6%。下降主要由於本集團自對非業主的增值服務的收入降低所致。

物業管理服務

於報告期內，本集團提供物業管理服務取得的人民幣822.7百萬元，較2023年同期收入人民幣840.2百萬元下降2.1%，主要原因為本集團退出部分商業物業管理項目導致商業物業管理服務收入減少。

非業主增值服務

於報告期內，本集團的非業主增值服務收入人民幣42.7百萬元，較2023年同期收入人民幣66.9百萬元下降36.2%，非業主增值服務收入的減少主要係地產項目陸續交付，案場項目減少所致。

社區增值服務

本集團的社區增值服務在報告期內取得大幅增長，為人民幣161.2百萬元，較2023年同期收入人民幣156.6百萬元增加2.9%。於報告期內，社區增值服務收入增加的主要原因係項目公區資源收入增加所致。

銷售及服務成本

報告期內，本集團的銷售及服務成本為人民幣827.1百萬元，較2023年同期人民幣811.2百萬元增加約2.0%，主要由於本集團在管項目增加，員工成本及分包成本上升所致。

毛利

基於上述主要因素，本集團的毛利由截至2023年12月31日止年度的人民幣252.4百萬元下降約20.9%，至截至2024年12月31日止年度的人民幣199.6百萬元，該減少主要由於來自對非業主的增值服務收入減少及物業管理服務的成本增加所致。

本集團按各業務線劃分的毛利率如下：

	截至12月31日止年度	
	2024年	2023年
物業管理服務	17.8%	22.3%
非業主增值服務	10.9%	15.8%
社區增值服務	30.3%	35.1%
總計	19.4%	23.7%

報告期內，本集團毛利率為19.4%，較2023年同期的23.7%下降4.3%，主要由於退出部份商業物業管理項目和員工成本及分包成本上升所致。

物業管理服務毛利率為17.8%，較2023年同期的22.3%下降4.5%，主要由於報告期內退出部份商業物業管理項目和員工成本及分包成本上升所致。

非業主增值服務毛利率為10.9%，較2023年同期的15.8%下降4.9%，主要由於本集團受房地產行業影響，向房地產開發商提供的協銷服務毛利率下降所致。

社區增值服務毛利率為30.3%，較2023年同期的35.1%下降4.8%，主要由於報告期內本集團停車位銷售業務成本增加、毛利率下降所致。

其他收入及收益及虧損

報告期內，本集團的其他收入及其他淨收入為人民幣7.2百萬元，而2023年同期為人民幣9.7百萬元，主要由於報告期內收到的政府補助減少。

行政開支

報告期內，本集團的行政開支為人民幣104.3百萬元，較2023年同期人民幣99.9百萬元增加約4.4%，主要由於本集團物業管理項目增加所致。

金融資產減值虧損淨額

本集團的金融資產減值虧損淨額主要包括根據會計政策計提的貿易應收款項及其他應收款項減值準備。報告期內，本集團的金融資產減值虧損淨額為人民幣62.5百萬元，2023年同期為人民幣119.0百萬元，主要由於本期計提關聯方應收款項減值準備金額減少所致。

除所得稅開支前溢利

報告期內，本集團除所得稅開支前溢利為人民幣36.5百萬元，較2023年同期人民幣38.9百萬元下降約6.2%。

所得稅開支

報告期內，本集團所得稅開支為人民幣21.4百萬元，較2023年同期人民幣24.7百萬元下降約13.4%，主要由於稅前溢利減少。

流動資金、儲備及資本結構

本集團於報告期內維持穩健的財務狀況。於2024年12月31日流動資產為人民幣1,375.2百萬元，較2023年12月31日人民幣1,406.5百萬元下降2.3%。本集團的現金及現金等價物大部份為人民幣，於2024年12月31日達人民幣559.1百萬元，較2023年12月31日人民幣637.8百萬元下降12.3%。本集團於2024年12月31日的流動比率(流動資產除以流動負債)為1.91，較2023年12月31日的1.88上升。於2024年12月31日的資產負債比率(總負債除以總資產)為45.2%，較2023年12月31日的47.0%減少1.8%。

本集團於2024年12月31日的權益總額為人民幣909.1百萬元，較2023年12月31日人民幣898.6百萬元增加1.2%，主要由於經營溢利帶來的增長。

本集團於2024年12月31日的計息銀行貸款為人民幣31.1百萬元，較2023年12月31日人民幣44.9百萬元減少30.7%。

本集團總借貸償還情況如下：

	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
須於以下期間償還的銀行貸款：		
一年內或按要求	13,831	13,791
於第二年	17,235	13,822
於第三年至第五年(包括首尾兩年)	—	17,241
總計	<u>31,066</u>	<u>44,854</u>

本集團的銀行貸款乃由武漢匯得行精英物業管理有限公司(本公司的間接非全資附屬公司)逾80%股權作抵押及由南京弘陽物業管理有限公司(本公司的間接全資附屬公司)擔保。

於2024年12月31日，本集團所有銀行借貸均按固定利率計息。

本集團定期積極審閱及管理資本結構，於維持本集團擁有人較高回報及可能出現之高借貸水準之間取得平衡，並保持穩健資本狀況所享有之優勢和安全，亦因應經濟狀況變動而調整資本結構。

貿易應收款項

本集團的貿易應收款項主要包括就物業管理服務及社區增值服務來自客戶的應收款項。本集團於2024年12月31日的貿易應收款項為人民幣289.9百萬元，較2023年12月31日的人民幣254.6百萬元增加約13.9%，主要由於本集團在管項目數量的增加，新接管項目的整體收繳率較低所致。

預付款項、其他應收款項及其他資產

本集團的預付款項、其他應收款項及其他資產主要包括代表客戶向公用事業供應商支付的預付款項、其他按金、應收第三方款項及其他可收回稅項。本集團於2024年12月31日的預付款項、按金及其他應收款項為人民幣133.0百萬元，較2023年12月31日的人民幣123.4百萬元增加7.8%，主要由於在管項目增加導致的代表客戶向公用事業供應商支付的預付款項增加。

貿易應付款項

本集團的貿易應付款項主要為應付物業管理服務分包商的款項。本集團於2024年12月31日的貿易應付款項為人民幣183.8百萬元，較2023年12月31日的人民幣195.9百萬元減少約6.2%，主要由於本集團為提升項目服務品質，縮短外包應付款項賬期所致。

合同負債

本集團的合同負債主要為客戶在尚未提供相關服務時所作出的預付款項。本集團於2024年12月31日的合同負債為人民幣258.6百萬元，較2023年12月31日的人民幣252.6百萬元增加約2.4%，主要由於本集團業務擴張，管理的物業項目數量持續增加。

其他應付款項及應計費用

本集團的其他應付款項及應計費用主要包括應付僱員的工資及福利、就公用事業向社區住戶收取的收款、營業稅及附加費、其他應付款項。本集團於2024年12月31日的其他應付款項及應計費用為人民幣177.7百萬元，較2023年12月31日的人民幣204.7百萬元下降約13.2%，主要由於本集團升級管理體系，員工人數減少，應付工資餘額下降所致。

或有負債

本集團於2024年12月31日無重大或有負債或者擔保。

面對的外匯風險

本集團主要在中國經營，大部分交易以人民幣計價和結算。於本報告日期，本集團並無進行任何對沖交易以減輕外匯風險。本集團將繼續監察外匯活動，並盡最大努力保障本集團的現金價值。

重大投資、收購及出售

於報告期間，本集團並無重大投資、收購及出售附屬公司、聯營公司或合營企業。

僱員及薪酬政策

截至2024年12月31日，本集團共有2,878名員工，其中2,264名員工從事住宅物業的物業管理及相關服務，251名員工從事商業物業的物業管理及相關服務，363名員工從事公建物業的物業管理及相關服務。

本集團員工的薪酬主要根據其職責、工作表現及該地區目前市場水準釐定。本集團基於業務制定了系統的、有市場競爭力的員工激勵計劃和完備的人才培養計劃，通過提供具有競爭力的薪資待遇、完善的人才培養策略、內部晉升制度和關愛的企業文化來吸引和留住人才。此外，本集團還圍繞人才培養和發展的全流程形成了系統的培養計劃，提高人才質量、增加人才庫；針對關鍵人才設計了「準將計劃」、「弘精英計劃」及「弘耀計劃」三層人才梯隊培養項目，聚焦個人發展和實戰課程，協助個人制定發展計劃，結合「線下集訓+送課去一線」的方式，有序開展。同時為提升公司對客服務能力，培養城市公司「弘精英」、「弘管家」、「弘師傅」，實施體系化的載端，為本集團員工提供了清晰的發展道路，保障了不同業務模塊、不同層級的人才需求。

本集團相信，本集團的人才培養計劃將加強團隊建設，提高團隊能力，並為本集團業務發展提供人才通道。

以下載列根據本通函附錄二所載目標公司的財務資料作出的目標公司截至2022年、2023年及2024年三個年度(「往績記錄期間」)的管理層討論與分析。

目標公司A – 成都弘勝和鼎房地產開發有限公司

業務及財務回顧

目標公司A主要於中國四川省彭州市從事房地產開發經營業務。目標公司A建設項目的名稱為上城一期、上城二期，其中上城一期項目建設規模約113,257平方米，主要建設11棟4-18層洋房和高層商品房及1層地下室，上城二期項目建設規模約101,682平方米，主要建設約10棟4-18層商品住房及1層地下室。項目一期於2023年9月完成竣工驗收，並於當年交付大量房屋，故於2023年開始確認自銷售物業的收益。項目二期於2024年10月完成竣工驗收，並於當年交付已售部分房屋。截止2024年12月31日，目標公司A持有待售的物業存貨包括約12,613平方米住宅和1,215個停車位，評估價值合計約人民幣263百萬元，其中住宅評估價值約人民幣186百萬元。

於往績記錄期間，目標公司A的收益主要來源於物業銷售所得款項。於2022年、2023年及2024年，目標公司A的收益分別為人民幣0元、人民幣651,128,000元及人民幣486,684,000元。由於2023年項目一期交付大量房屋，開始確認收益。於2024年，由於房地產市場整體下行，結轉銷售房屋面積減少，導致收益下降25.3%。

目標公司A於2022年、2023年及2024年分別錄得淨虧損為人民幣18,802,000元、人民幣9,586,000元及人民幣17,371,000元。持續虧損主要由於以下各項因素之綜合影響所致：

- (i) 由於房地產市場整體下行，物業銷售之收益較少，故取得毛利潤較少。於2022年、2023年及2024年的毛利潤分別為人民幣0元、人民幣56,221,000元及人民幣34,520,000元。
- (ii) 為提升物業銷售收益產生的營銷費用較高，於2022年、2023年及2024年分別為人民幣10,306,000元、人民幣23,184,000元及人民幣10,991,000元。
- (iii) 管理費用較高，於2022年、2023年及2024年分別為人民幣14,812,000元、人民幣9,279,000元及人民幣7,514,000元；及

- (iv) 受市場影響，持續對存貨計提減值撥備，減少2022年、2023年及2024年利潤額分別為人民幣0元、人民幣7,782,000元及人民幣17,721,000元；及
- (v) 稅務費用較高，於2023年及2024年分別為人民幣25,785,000元及人民幣15,784,000元。

流動資金、財務資源及資本架構

目標公司A的主要金融工具包括應收同系附屬公司及關聯公司的款項以及來自一名非控股股東的預付款項。該等金融工具的主要目的是為目標公司A的營運籌集資金。目標公司A擁有各種其他金融資產及負債，例如銀行結餘、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，該等均於其營運中直接產生。於2022年、2023年及2024年12月31日，目標公司A錄得流動資產淨值分別約為人民幣167,603,000元、人民幣157,549,000元及人民幣144,427,000元。流動資產淨值減少乃主要由於存貨減少所致。

目標公司A資本管理的主要目標是保障其持續經營的能力並維持健康的資本比率，從而支持其業務並最大化股東價值。目標公司A透過資本負債比率來監控資本，該比率為淨負債除以經調整資本加淨負債。淨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、租賃負債以及應付同系附屬公司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。於有關期間末，資本負債比率如下：

	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
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)
淨負債	138,103	189,208	227,364
擁有人應佔權益	178,669	169,083	151,712
資本及淨負債	316,772	358,291	379,076
資本負債比率	43.6%	52.8%	60.0%

或有負債

目標公司A就若干銀行向目標公司A持作出售的已完工物業的買方授出的按揭融資提供擔保。根據擔保安排的條款，倘買方拖欠按揭付款，則目標公司A須負責向該等銀行償還違約買方所欠付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，倘該等買方拖欠按揭還款，則銀行有權接管有關法定業權，並將會通過公開拍賣變現質押物業。

目標公司A的擔保期由授出相關按揭貸款日期起至買方獲發產權證並辦理登記為止，有關證明一般會於買方接管相關物業後的一至兩年內取得。

擔保於初始確認時的公允價值及預期信貸虧損撥備並不重大，乃由於董事認為倘發生拖欠付款的情況，相關物業的可變現淨值將足以償還未償還按揭本金連同應計利息及罰款。

資產抵押

截至2022年12月31日止年度，計息銀行借款由重慶柏景銘廈置業有限公司及目標公司A的開發中物業作為擔保，目標公司A已償還未償還結餘，並解除質押資產。

截止2024年12月31日，目標公司A無任何資產被質押。

匯率波動風險及相關對沖

目標公司A主要於中國經營業務，因此其大部份收益及費用以人民幣計值。外幣兌換人民幣受中國政府頒佈之外匯管制規則及規例規限。目標公司A面臨的匯率波動風險甚微。概無動用任何金融工具作對沖用途。

重大投資、收購及出售事項

於往績記錄期間，目標公司A並無重大投資、收購及出售事項。

資本承諾

	2022年 人民幣千元	2023年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
已訂約但尚未撥備：			
物業開發活動	305,702	138,966	—

僱員

目標公司A向其僱員支付與當地同行相當的薪酬水平。

於2022年、2023年及2024年，目標公司A支付的包括強制性退休金計劃供款、工資及薪金以及其他僱員福利在內的薪酬總額分別約為人民幣22,747,000元、人民幣19,400,000元及人民幣15,037,000元。

目標公司B－宿遷市通金弘置業有限公司

業務及財務回顧

目標公司B主要於中國江蘇省宿遷市從事房地產開發經營業務。目標公司B建設項目的名稱為和樾花園，總建築面積461,441.7平方米，主要建設住宅、商業、公建配套等，其中住宅面積344,503平方米、商業建築面積2,500平方米。項目分三期開發，建築面積分別約151,489平方米、143,076平方米及163,938平方米。項目一期及二期分別於2023年7月及2024年7月完成竣工驗收。目前項目三期尚在持續開發中。截止2024年12月31日，目標公司B持有待售的物業包括約4,664平方米住宅及商業和906個停車位，合計評估價值約人民幣85.17百萬元，其中住宅及商業評估價值約人民幣39.60百萬元。目標公司B持有開發中的物業評估價值約人民幣747百萬元。

於往績記錄期間，目標公司B的收益主要來源於物業銷售所得款項。於2022年、2023年及2024年，目標公司B的收益分別為人民幣0元、人民幣1,091,499,000元及人民幣837,798,000元。由於2023年項目一期交付大量房屋，開始確認收益。於2024年，由於房地產市場整體下行，結轉銷售房屋面積減少，導致收益下降23.2%。

目標公司B於2022年、2023年及2024年的財務報表淨利潤分別為人民幣-10,239,000元、人民幣117,495,000元及人民幣-70,295,000元。淨利潤變動主要由於以下各項因素之綜合影響所致：

- (i) 於2022年，為提升物業銷售所得款項產生的營銷費用較高，金額為人民幣10,972,000元，導致當年虧損。

- (ii) 於2023年，由於一期交付大量房屋，當年確認收益金額較大，取得毛利潤較高，金額為人民幣167,564,000元。扣除稅務開支後，財務報表淨利潤大幅增加。
- (iii) 於2024年，受市場影響，目標公司B銷售物業的毛利率大幅下降，取得毛利潤僅為人民幣33,396,000元。同時對存貨計提減值撥備金額人民幣84,206,000元，導致當年虧損。

流動資金、財務資源及資本架構

目標公司B的主要金融工具包括應收股東及關聯公司的款項以及內部計息銀行借款。該等金融工具的主要目的是為目標公司B的營運籌集資金。目標公司B擁有各種其他金融資產及負債，例如銀行結餘、計入預付款項的金融資產、其他應收款項及其他資產、貿易應付款項以及計入其他應付款項及應計費用的金融負債，該等均於其營運中直接產生。於2022年、2023年及2024年12月31日，目標公司B錄得流動資產淨值分別約為人民幣-8,938,000元、人民幣117,194,000元及人民幣51,090,000元。流動資產淨值減少乃主要由於存貨和銀行存款減少所致。

目標公司B資本管理的主要目標是保障其持續經營的能力並維持健康的資本比率，從而支持其業務並最大化股東價值。目標公司B透過資本負債比率來監控資本，該比率為淨負債除以經調整資本加淨負債。淨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、租賃負債以及應付同系附屬公司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。於有關期間末，資本負債比率如下：

	於12月31日		
	2022年	2023年	2024年
	人民幣千元	人民幣千元	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	—	—
應付同系附屬公司款項	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)
淨負債	321,469	311,398	645,274
擁有人應佔權益	23,048	140,543	70,248
資本及淨負債	344,517	451,941	715,522
資本負債比率	93%	69%	90%

或有負債

目標公司B就若干銀行向目標公司B持作出售的已完工物業的買方授出的按揭融資提供擔保。根據擔保安排的條款，倘買方拖欠按揭付款，則目標公司B須負責向該等銀行償還違約買方所欠付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，倘該等買方拖欠按揭還款，則銀行有權接管有關法定業權，並將會通過公開拍賣變現質押物業。

目標公司B的擔保期由授出相關按揭貸款日期起至買方獲發產權證並辦理登記為止，有關證明一般會於買方接管相關物業後的一至兩年內取得。

擔保於初始確認時的公允價值及預期信貸虧損撥備並不重大，乃由於董事認為倘發生拖欠付款的情況，相關物業的可變現淨值將足以償還未償還按揭本金連同應計利息及罰款。

資產抵押

於2022年12月31日，目標公司B的計息銀行借款由本集團的開發中物業作為擔保。截至2023年12月31日止年度，目標公司B已償還未償還結餘，並解除抵押資產。

截止2024年12月31日，目標公司B無任何資產被抵押。

匯率波動風險及相關對沖

目標公司B主要於中國經營業務，因此其大部份收益及費用以人民幣計值。外幣兌換人民幣受中國政府頒佈之外匯管制規則及規例規限。目標公司B面臨的匯率波動風險甚微。概無動用任何金融工具作對沖用途。

重大投資、收購及出售事項

於往績記錄期間，目標公司B並無重大投資、收購及出售事項。

資本承諾

	2022年 人民幣千元	2023年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
已訂約但尚未撥備：			
物業開發活動	—	—	—

僱員

目標公司B向其僱員支付與當地同行相當的薪酬水平。

於2022年、2023年及2024年，目標公司B支付的包括強制性退休金計劃供款、工資及薪金以及其他僱員福利在內的薪酬總額分別約為人民幣6,479,000元、人民幣6,290,000元及人民幣5,060,000元。

目標公司C—句容市金嘉潤房地產開發有限公司

業務及財務回顧

目標公司C主要於中國江蘇省句容市從事房地產開發經營業務。目標公司C於2018年已簽署《國有建設用地使用權出讓合同》，並已取得不動產權證書，宗地面積為38,731平方米，合同約定土地出讓價款為人民幣284.88百萬元。由於受當地房地產市場環境下行的持續影響，該項目多年來一直未開發。截止2024年12月31日，該塊土地的評估價值約為人民幣204百萬元。

於往績記錄期間，目標公司C並未產生任何收益。於2022年、2023年及2024年，目標公司C的收益均為人民幣0元。

(iv) 因項目未開發，於2022年及2023年僅產生行政管理費用，財務報表淨利潤分別為人民幣-70,468元及人民幣-600元。於2024年，根據土地評估價值對其計提減值撥備人民幣101,251,212元，導致本年財務報表淨利潤虧損人民幣101,251,812元。

流動資金、財務資源及資本架構

目標公司C的主要金融工具包括應收股東及關聯公司的款項以及內部計息銀行借款。該等金融工具的主要目的是為目標公司C的營運籌集資金。目標公司C擁有各種其他金融資產及負債，例如銀行結餘、計入預付款項的金融資產、其

他應收款項及其他資產、貿易應付款項以及計入其他應付款項及應計費用的金融負債，該等均於其營運中直接產生。於2022年、2023年及2024年12月31日，目標公司C錄得流動資產淨值分別約為人民幣-1,530,796元、人民幣-1,531,397元及人民幣-102,783,209元。

目標公司C資本管理的主要目標是保障其持續經營的能力並維持健康的資本比率，從而支持其業務並最大化股東價值。目標公司C透過資本負債比率來監控資本，該比率為淨負債除以經調整資本加淨負債。淨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、租賃負債以及應付同系附屬公司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。於有關期間末，資本負債比率如下：

	於12月31日		
	2022年	2023年	2024年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
其他應付款項及應計費用	1,333	1,333	1,333
應付股東款項	204,767	204,767	204,767
應付關聯公司款項	102,209	102,209	102,209
減：現金及現金等價物	(35)	(34)	(33)
淨負債	308,274	308,275	308,276
擁有人應佔權益	(1,532)	(1,533)	(102,785)
資本及淨負債	306,742	306,742	205,491
資本負債比率	100.5%	100.5%	150.0%

或有負債

於往績記錄期間，目標公司C並無或有負債。

資產抵押

於往績記錄期間，目標公司C並無任何資產被抵押。

—匯率波動風險及相關對沖

目標公司C主要於中國經營業務，因此其大部份收益及費用以人民幣計值。外幣兌換人民幣受中國政府頒佈之外匯管制規則及規例規限。目標公司C面臨的匯率波動風險甚微。概無動用任何金融工具作對沖用途。

重大投資、收購及出售事項

於往績記錄期間，目標公司C並無重大投資、收購及出售事項。

資本承諾

於往績記錄期間，目標公司C並無任何資本承諾。

僱員

目標公司C一直尚未開發，於往績記錄期間並未僱傭任何員工，因此未支付薪酬。

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(「該公司」)及其附屬公司(以下統稱為「該集團」)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該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。

吾等亦獲該公司告知，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，並無理由懷疑該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。

吾等依賴該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」一節所載由該公司及該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，該公司或該集團提供的資料(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，該公司或該集團提供的資料(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，該公司或該集團提供的資料(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，但已假設該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裏部分地下停車位	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

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)
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
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的交匯處上熙名苑部分地下停車位	無商業價值	10,800,000
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

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)
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：		<u>113,760,000</u>	<u>115,610,000</u>

估值詳情

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	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								
		<table><tr><th>部分</th><th>建築面積 (平方米)</th></tr><tr><td>停車位-A</td><td>1,377.59</td></tr><tr><td>停車位-C</td><td>76.32</td></tr><tr><td>總計</td><td>1,453.91</td></tr></table>	部分	建築面積 (平方米)	停車位-A	1,377.59	停車位-C	76.32	總計	1,453.91		
部分	建築面積 (平方米)											
停車位-A	1,377.59											
停車位-C	76.32											
總計	1,453.91											
		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

據該公司告知，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

據該公司告知，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

據該公司告知，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：				112,359.26

據該公司告知，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：				108,953.89

據該公司告知，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：				68,199.37

據該公司告知，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：				112,359.26

據該公司告知，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	的市值								
2	中國廣東省佛山市南海區西樵鎮聽音湖片區樵韵路以北、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： <table><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>1,474.17</td></tr><tr><td>停車位-C</td><td>1,577.28</td></tr><tr><td>總計</td><td>3,051.45</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。	部分	建築面積 (平方米)	停車位-A	1,474.17	停車位-C	1,577.28	總計	3,051.45	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	1,577.28											
總計	3,051.45											

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

據該公司告知，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

據該公司告知，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

據該公司告知，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：				233,507.40

據該公司告知，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：				233,507.40

據該公司告知，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：				158,622.99

據該公司告知，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：				228,804.01

據該公司告知，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	佔用詳情	
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	3,074.67	
		總計	<u>3,074.67</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>68,460.66</u>

據該公司告知，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

據該公司告知，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

據該公司告知，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：				173,590.87

據該公司告知，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>

據該公司告知，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>

據該公司告知，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

據該公司告知，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	佔用詳情	
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>

據該公司告知，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>

據該公司告知，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

據該公司告知，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

據該公司告知，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

據該公司告知，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

據該公司告知，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：				163,555.42

據該公司告知，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	
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」)。 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：	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	2,850.00	
		停車位-C	<u>1,019.04</u>	
		總計	<u><u>3,869.04</u></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><u>43,409.55</u></u>

據該公司告知，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

據該公司告知，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)

據該公司告知，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：				122,027.32

據該公司告知，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：				122,442.67

據該公司告知，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：				91,749.05

據該公司告知，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

據該公司告知，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	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」)。 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： <table><tr><th>部分</th><th>建築面積 (平方米)</th></tr><tr><td>停車位-A</td><td>11,174.37</td></tr><tr><td>停車位-C</td><td>6,607.17</td></tr><tr><td>總計</td><td>17,781.54</td></tr></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2088年 9月28日屆滿，作住宅用地、商業 用地用途。	部分	建築面積 (平方米)	停車位-A	11,174.37	停車位-C	6,607.17	總計	17,781.54	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
部分	建築面積 (平方米)											
停車位-A	11,174.37											
停車位-C	6,607.17											
總計	17,781.54											

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

據該公司告知，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

據該公司告知，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

據該公司告知，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

據該公司告知，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

據該公司告知，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
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：				157,893.92

據該公司告知，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：				180,899.85

據該公司告知，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	
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	7,141.50	
		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><u>93,845.99</u></u>

據該公司告知，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

據該公司告知，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

據該公司告知，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

據該公司告知，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

據該公司告知，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

據該公司告知，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：				157,331.63

據該公司告知，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	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： <table><thead><tr><th>部分</th><th>建築面積 (平方米)</th></tr></thead><tbody><tr><td>停車位-B</td><td>270.00</td></tr><tr><td>停車位-C</td><td>13.50</td></tr><tr><td>地下倉庫</td><td>2,946.12</td></tr><tr><td>總計</td><td><u><u>3,229.62</u></u></td></tr></tbody></table> 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。	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	<u><u>3,229.62</u></u>	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	<u><u>3,229.62</u></u>													

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

據該公司告知，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

據該公司告知，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

據該公司告知，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><u>243,033.708</u></u>

據該公司告知，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><u>243,033.00</u></u>

據該公司告知，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

據該公司告知，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

據該公司告知，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	
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

據該公司告知，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

據該公司告知，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

據該公司告知，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

據該公司告知，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

據該公司告知，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

據該公司告知，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

據該公司告知，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	
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	963.00	
		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：				17,058.87

據該公司告知，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：				<u><u>17,058.87</u></u>

據該公司告知，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：				<u><u>17,058.87</u></u>

據該公司告知，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

據該公司告知，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

據該公司告知，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

據該公司告知，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／批)	64,220	64,220	64,220
調整加權	33.33%	33.33%	33.33%
加權單價(人民幣元／批)		64,200	

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1.8。

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
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」)。 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：	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)
		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

據該公司告知，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：				12,998.70

據該公司告知，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：				672,447.00

據該公司告知，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：				73,753.30

據該公司告知，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>

據該公司告知，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>

據該公司告知，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

據該公司告知，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。弘陽置地位有權處置該停車位，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	
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	3,972.44	
		總計	3,972.44	
		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

據該公司告知，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：				40,551.60

據該公司告知，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：				672,447.00

據該公司告知，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：				234,020.20

據該公司告知，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：				233,999.20

據該公司告知，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：				不適用

據該公司告知，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

據該公司告知，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	佔用詳情	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><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><u>4,853.82</u></td></tr><tr><td>總計</td><td><u><u>4,853.82</u></u></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	<u>4,853.82</u>	總計	<u><u>4,853.82</u></u>	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	<u>4,853.82</u>									
總計	<u><u>4,853.82</u></u>									

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

據該公司告知，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

據該公司告知，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

據該公司告知，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

據該公司告知，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

據該公司告知，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：				<u>不適用</u>

據該公司告知，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	<u>30,301.80</u>
總計：				<u>114,270.00</u>

據該公司告知，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	的市值						
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」)。 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： <table><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><u>1,134.73</u></td></tr><tr><td>總計</td><td><u><u>1,134.73</u></u></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。	部分	建築面積 (平方米)	停車位-A	<u>1,134.73</u>	總計	<u><u>1,134.73</u></u>	於吾等視察日期，該物業已空置。 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	<u>1,134.73</u>									
總計	<u><u>1,134.73</u></u>									

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

據該公司告知，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

據該公司告知，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

據該公司告知，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

據該公司告知，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

據該公司告知，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>

據該公司告知，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。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：				94,618.92

據該公司告知，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	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： <table><tr><th>部分</th><th>建築面積 (平方米)</th></tr><tr><td>停車位-B</td><td>2,146.50</td></tr><tr><td>總計</td><td>2,146.50</td></tr></table> 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。	部分	建築面積 (平方米)	停車位-B	2,146.50	總計	2,146.50	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	2,146.50									
總計	2,146.50									

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><u>423,052.10</u></u>

據該公司告知，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><u>75,237.30</u></u>

據該公司告知，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

據該公司告知，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

據該公司告知，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：				158,859.63

據該公司告知，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：				<u>不適用</u>

據該公司告知，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

據該公司告知，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
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，該物業已空置。 (人民幣4,000,000元 (人民幣肆佰萬元))
		部分	建築面積 (平方米)
		停車位-A	3,300.78
		總計	3,300.78
		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：				27,961.83

據該公司告知，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	寧雨國用(2016)第03220號	2015年2月26日	城鎮混合住宅用地	27,961.83
總計：				27,961.83

據該公司告知，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

據該公司告知，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

據該公司告知，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

據該公司告知，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

據該公司告知，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

據該公司告知，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

	可資比較物業1	可資比較物業2	可資比較物業3
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	
17	中國江蘇省蘇州市高新區澍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	1,498.50	
		總計	1,498.50	
		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：				69,325.40

據該公司告知，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：				69,325.40

據該公司告知，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	69,325.40
總計：				69,325.40

據該公司告知，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	141,551.10
總計：				197,938.07

據該公司告知，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：				<u><u>197,938.07</u></u>

據該公司告知，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	<u>36,123.96</u>
總計：				<u><u>149,192.47</u></u>

據該公司告知，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

據該公司告知，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	的市值						
18	中國江蘇省蘇州市高新區高新澱墅關大道與名藍街的交通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： <table><tr><th>部分</th><th>建築面積 (平方米)</th></tr><tr><td>停車位-B</td><td><u>2,929.50</u></td></tr><tr><td>總計</td><td><u><u>2,929.50</u></u></td></tr></table> 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。	部分	建築面積 (平方米)	停車位-B	<u>2,929.50</u>	總計	<u><u>2,929.50</u></u>	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><u>2,929.50</u></u>									

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

據該公司告知，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

據該公司告知，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

據該公司告知，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

據該公司告知，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

據該公司告知，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

據該公司告知，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

據該公司告知，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滄墅關鎮桑園路東、規劃段路南。
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	
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	648.00	
		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	13,717.33
		總計：		<u>13,717.33</u>

據該公司告知，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

據該公司告知，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)

據該公司告知，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

據該公司告知，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

據該公司告知，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

據該公司告知，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：				36,022.31

據該公司告知，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	
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

據該公司告知，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

據該公司告知，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

據該公司告知，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：				126,345.12

據該公司告知，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：				126,344.92

據該公司告知，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：				97,596.26

據該公司告知，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：				126,345.12

據該公司告知，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／批)	28,193	28,193	28,193
調整加權	33.33%	33.33%	33.33%
加權單價 (人民幣元／批)		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	
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	5,157.00	
		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：				800,299.00

據該公司告知，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：				189,011.70

據該公司告知，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：				787,069.00

據該公司告知，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

據該公司告知，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：				582,856.43

據該公司告知，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>

據該公司告知，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

據該公司告知，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	
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

據該公司告知，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：				163,340.80

據該公司告知，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：				787,069.00

據該公司告知，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：				567,196.70

據該公司告知，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：				429,546.10

據該公司告知，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：				<u>不適用</u>

據該公司告知，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

據該公司告知，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	
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	7,765.44	
		總計	7,765.44	
		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

據該公司告知，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

據該公司告知，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

據該公司告知，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：				167,699.91

據該公司告知，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：				167,699.91

據該公司告知，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：				123,125.47

據該公司告知，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：				160,047.04

據該公司告知，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／批)	24,083	23,280	23,119
調整加權	33.33%	33.33%	33.33%
加權單價(人民幣元／批)		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(「該公司」)及其附屬公司(以下統稱為「該集團」)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

於對第一類該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。

於對第二類該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該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。

於對第三類該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該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。

吾等亦獲該公司告知，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，並無理由懷疑該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。

吾等依賴該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」一節所載由該公司及該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」)

Kin Ming Woo James
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： James Woo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。Woo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-該集團於中國持作出售的物業權益

第二類-該集團於中國持有的發展中物業權益

第三類-該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	該集團 應佔權益	該集團 於2025年2月28日 應佔的市值
第一類-該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	人民幣331,640,000元		人民幣189,560,000元
第二類-該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	人民幣767,000,000元		人民幣153,400,000元
第三類-該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	人民幣204,000,000元		人民幣38,760,000元
	總計	人民幣1,302,640,000元		人民幣381,720,000元

估值詳情

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	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	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」)。 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： <table><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><u>49,768.81</u></u></td></tr></tbody></table> 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)。	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><u>49,768.81</u></u>	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 (該集團應佔70%權益：人民幣172,530,000元 (人民幣壹億柒仟貳佰伍拾叁萬元))
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><u>49,768.81</u></u>																											

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

據該公司告知，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

據該公司告知，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：				<u><u>70,603.35</u></u>

據該公司告知，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	<u>101,682.62</u>
總計：				<u><u>214,939.68</u></u>

據該公司告知，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

據該公司告知，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

據該公司告知，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

據該公司告知，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／批)	67,183	76,358	67,183
調整加權	33.33%	33.33%	33.33%
加權單價 (人民幣元／批)		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	
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)(該集團應佔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	
		商業	1,401.40	
		總計	132,190.94	
		完工部分	建築面積 (平方米)	
		停車位-A	12,231.00	
		未售低層住宅	1455.62	
		未售花園洋房	1776.84	
		商業	1,431.99	
		總計	16,895.45	
		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

據該公司告知，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

據該公司告知，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

據該公司告知，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

據該公司告知，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

據該公司告知，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

據該公司告知，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：				267,654.99

據該公司告知，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。

所選交易包括停車位(每個停車位介乎人民幣50,000元至人民幣51,000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	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	

	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	眾大上海城
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

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
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	

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)(該集團 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：				<u><u>38,731.00</u></u>

- 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：				<u><u>38,731.00</u></u>

- 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6)
弘陽服務集團(控股)有限公司 ^(附註1)	實益擁有人	301,994,000	72.77
弘陽集團有限公司 ^(附註1)	受控法團權益	301,994,000	72.77

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6)
弘陽集團有限公司 ^(附註1)	受控法團權益	301,994,000	72.77
弘陽國際有限公司 ^(附註1)	受控法團權益	301,994,000	72.77
弘陽集團(控股)有限公司 ^(附註1)	受控法團權益	301,994,000	72.77
曾煥沙先生 ^(附註1)	受控法團權益	301,994,000	72.77
陳思紅女士 ^(附註2)	配偶權益	301,994,000	72.77
Serica Agency Limited ^(附註3)	於股份中擁有擔保 權益的人士	301,994,000	72.77
Ares Holdings L.P. ^(附註4)	於股份中擁有擔保 權益的人士	75,649,496	18.23
Ares Management Asia Holdings, L.P. ^(附註4)	於股份中擁有擔保 權益的人士	75,649,496	18.23
Ares Management Corporation ^(附註4)	於股份中擁有擔保 權益的人士	75,649,496	18.23
Ares Management GP LLC ^(附註4)	於股份中擁有擔保 權益的人士	75,649,496	18.23
Ares Owners Holdings L.P. ^(附註4)	於股份中擁有擔保 權益的人士	75,649,496	18.23
Ares Partners Holdco LLC ^(附註4)	於股份中擁有擔保 權益的人士	75,649,496	18.23
AS Holdings GP LLC ^(附註4)	於股份中擁有擔保 權益的人士	75,649,496	18.23

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6)
AS Holdings LP Ltd. ^(附註4)	於股份中擁有擔保 權益的人士	75,649,496	18.23
CP5 Hold Co 2 Limited ^(附註4)	於股份中擁有擔保 權益的人士	75,649,496	18.23
Ressler Antony Peter ^(附註4)	於股份中擁有擔保 權益的人士	75,649,496	18.23
SSG Capital Partners V GP, Ltd. ^(附註4)	於股份中擁有擔保 權益的人士	75,649,496	18.23
SSG Capital Partners V, L.P. ^(附註4)	於股份中擁有擔保 權益的人士	75,649,496	18.23
TJ Capital Investors, LLC ^(附註4)	於股份中擁有擔保 權益的人士	75,649,496	18.23
BFAM Partners (Cayman) Limited ^(附註5)	於股份中擁有擔保 權益的人士	65,895,091	15.88
Fuchs Benjamin Aaron ^(附註5)	於股份中擁有擔保 權益的人士	65,895,091	15.88
Investment Opportunities V Pte. Limited ^(附註4)	於股份中擁有擔保 權益的人士	43,366,338	10.45
Ares SSG Capital Partners VI GP, Ltd. ^(附註4)	於股份中擁有擔保 權益的人士	32,283,158	7.78
Ares SSG Capital Partners VI, L.P. ^(附註4)	於股份中擁有擔保 權益的人士	32,283,158	7.78
CP6 Hold Co 2 Limited ^(附註4)	於股份中擁有擔保 權益的人士	32,283,158	7.78
Union Lead Capital Limited ^(附註4)	於股份中擁有擔保 權益的人士	32,283,158	7.78

附註：

1. 弘陽服務集團(控股)有限公司由弘陽集團全資擁有，而弘陽集團由弘陽國際有限公司全資擁有，而弘陽國際由弘陽集團(控股)有限公司(由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，弘陽集團有限公司、弘陽國際有限公司、弘陽集團(控股)有限公司及曾煥沙先生各自被視為於弘陽服務集團(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. 根據日期為2024年8月19日的擔保協議，本公司直接控股股東(定義見上市規則)弘陽服務集團(控股)有限公司將其持有的本公司100%股份(佔本公司於本報告日期已發行股本總數約72.77%)作為擔保授出，以Serica Agency Limited為受益人，作為共同擔保受託人為弘陽集團全資擁有的弘昇有限公司發行優先抵押票據提供信貸支持。
4. 根據票據持有人提交的權益披露通知，本公司已獲悉Investment Opportunities V Pte. Limited及Union Lead Capital Limited作為弘昇有限公司所發行優先抵押票據的票據持有人，被視為於合共75,649,496股股份中擁有相關權益(即擔保權益)。Investment Opportunities V Pte. Limited由CP5 Hold Co 2 Limited全資擁有。Union Lead Capital Limited分別由CP5 Hold Co 2 Limited及CP6 Hold Co 2 Limited擁有33.33%及66.67%權益。CP5 Hold Co 2 Limited由SSG Capital Partners V, L.P.(由SSG Capital Partners V GP, Ltd.全資擁有)全資擁有。CP6 Hold Co 2 Limited由Ares SSG Capital Partners VI, L.P.(由Ares SSG Capital Partners VI GP, Ltd.全資擁有)全資擁有。SSG Capital Partners V GP, Ltd.及Ares SSG Capital Partners VI GP, Ltd.由Ares Management Asia Holdings, L.P.(AS Holdings LP Ltd.及AS Holdings GP LLC分別擁有100%及0%權益，而AS Holdings GP LLC由AS Holdings LP Ltd.全資擁有)全資擁有。AS Holdings LP Ltd由Ares Holdings L.P.(分別由Ares Owners Holdings L.P.及TJ Capital Investors, LLC擁有36.26%及45.51%)全資擁有。TJ Capital Investors, LLC由Ressler Antony Peter全資擁有。
5. 根據票據持有人提交的權益披露通知，本公司已獲悉BFAM Partners (Cayman) Limited作為弘昇有限公司所發行優先抵押票據的票據持有人，被視為於合共65,895,091股股份中擁有相關權益(即擔保權益)。BFAM Partners (Cayman) Limited由Fuchs Benjamin Aaron全資擁有。
6. 持股百分比乃基於最後實際可行日期的415,000,000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. 董事於經擴大集團資產中之權益

於最後可行日期，除曾俊凱先生先生外，董事概無於經擴大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，概無董事於對經擴大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) 停車位轉讓框架協議，有關詳情載於本公告及本通函；及
- (ii) 股權轉讓協議，有關詳情載於本公告及本通函。

除上文披露者外，經擴大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
燃亮資本(亞太)有限公司	一間根據證券及期貨條例可進行第1類(證券交易)及第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25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中央證券，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716號舖。
- (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.rsunservice.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經擴大集團的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33至63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 Services Group Limited

弘陽服務集團有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：1971)

股東特別大會通告

茲通告弘陽服務集團有限公司(「本公司」)謹訂於2025年5月21日(星期三)下午二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
弘陽服務集團有限公司
曾俊凱
主席

香港，2025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香港中央證券登記分處，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716號舖，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.rsunservice.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。

於本通告日期，曾俊凱先生為非執行董事；陳義純先生為執行董事；及王奮女士、李曉航先生及趙現波先生為獨立非執行董事。