
此 乃 要 件 請 即 處 理

閣下如對本通函任何方面或應採取之行動有任何疑問，應諮詢持牌證券商或註冊證券機構、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已將名下之Hua Yin International Holdings Limited華音國際控股有限公司股份全部出售或轉讓，應立即將本通函連同隨附之代表委任表格送交買主或承讓人或經手買賣或轉讓之銀行經理、持牌證券商或註冊證券機構或其他代理商，以便轉交買主或承讓人。

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



HUA YIN INTERNATIONAL HOLDINGS LIMITED

華音國際控股有限公司

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：989)

(1)有關出售該等目標公司全部股權之主要交易 及 (2)股東特別大會通告

除文義另有所指外，本封面頁所用詞彙與本通函所界定者具有相同涵義。

董事會函件載於本通函第4頁至第14頁。

本公司謹訂於二零二五年十月三日(星期五)上午九時正假座香港灣仔皇后大道東二百四十八號大新金融中心三十五樓舉行股東特別大會，大會通告載於本通函第SGM-1至SGM-3頁。

無論閣下是否有意出席股東特別大會，務請按照隨附之代表委任表格上列印之指示填妥及簽署有關表格，惟無論如何須於股東特別大會或其任何續會(視乎情況而定)指定舉行時間不少於四十八(48)小時前交回本公司股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司，地址為香港夏慤道十六號遠東金融中心十七樓。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(視乎情況而定)，並於會上投票。在此情況下，代表委任表格將被視為撤回論。

倘中英文版本出現歧義，概以英文版本為準。

二零二五年九月十六日

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件	4
附錄一 – 本集團財務資料	I-1
附錄二 – 估值報告	II-1
附錄三 – 一般資料	III-1
股東特別大會通告	SGM-1

釋義

於本通函內，除非文義另有所指，下列詞彙具備以下涵義：

「二零二四年年報」	指	本集團截至二零二五年三月三十一日止年度之年報
「該協議」	指	賣方(作為賣方)與買方(作為買方)就出售事項訂立日期為二零二五年七月二十八日之有條件股權轉讓協議
「該公告」	指	本公司日期為二零二五年七月二十八日之公告，內容有關該協議及其項下就出售事項擬進行之交易
「白山廣澤商業管理」	指	白山市廣澤商業管理有限公司，一家根據中國法律成立之有限公司，為賣方D之全資附屬公司
「白山廣澤房地產」	指	白山市廣澤房地產開發有限公司，一家根據中國法律成立之有限公司，為長春築家之全資附屬公司
「董事會」	指	董事會
「營業日」	指	香港持牌銀行一般開放辦理業務的日子，惟星期六、星期日、公眾假期及於當日上午九時正至中午十二時正期間任何時間在香港懸掛八號或以上熱帶氣旋警告信號或「黑色」暴雨警告信號而信號並未於中午十二時正取消的日子除外
「長春築家」	指	長春市築家房地產開發有限公司，一家根據中國法律成立之有限公司，由賣方A持有15%股權及賣方B持有85%股權
「本公司」	指	華音國際控股有限公司(Hua Yin International Holdings Limited)，一家於百慕達註冊成立之有限公司，其股份於聯交所主板上市(股份代號：00989)
「完成」	指	根據該協議之條款及條件完成出售事項
「代價」	指	人民幣1.0元，即出售事項之總代價

釋義

「董事」	指	本公司董事
「出售事項」	指	該等賣方根據該協議向買方出售目標公司之全部股權
「建築面積」	指	建築面積
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「港元」	指	港元，香港法定貨幣
「香港財務報告準則會計準則」	指	香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則會計準則
「香港」	指	中國香港特別行政區
「獨立第三方」	指	獨立於本集團及其關連人士且與彼等概無關連的人士或公司
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「最後截止日期」	指	該協議簽署日期後第60個營業日，即二零二五年十月二十二日，或賣方及買方可能書面同意的較晚日期
「中國」	指	中華人民共和國，就本通函而言，不包括香港、澳門特別行政區及台灣
「該等物業」	指	目標公司持有的物業
「買方」	指	白山市昇達商貿有限公司，一家於中國成立之有限公司
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「賣方A」	指	吉林省融利投資有限公司，為本公司之間接全資附屬公司及一家於中國成立的有限責任公司
「賣方B」	指	吉林省融裕投資有限公司，為本公司之間接全資附屬公司及一家於中國成立的有限責任公司

釋義

「賣方C」	指	長春市融裕商貿有限公司，為本公司之間接全資附屬公司及一家於中國成立的有限責任公司
「賣方D」	指	吉林省廣澤物業投資有限公司，為本公司之間接全資附屬公司及一家於中國成立的有限責任公司
「該等賣方」	指	賣方A、賣方B、賣方C及賣方D的統稱，各自為一名「賣方」
「股東特別大會」	指	本公司謹訂於二零二五年十月三日(星期五)上午九時正假座香港灣仔皇后大道東二百四十八號大新金融中心三十五樓召開的股東特別大會，以考慮及酌情批准(其中包括)該協議及其項下分別擬進行的交易
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.01港元的普通股
「股東」	指	已發行股份的持有人
「平方米」	指	平方米
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「目標公司」	指	即長春築家、白山廣澤房地產、白山廣澤商業管理及延吉惠澤房地產之統稱
「估值報告」	指	高力國際土地房地產資產評估有限公司就該等物業於二零二五年六月三十日的評估價值出具的估值報告，載於本通函附錄二
「延吉惠澤房地產」	指	延吉市惠澤房地產開發有限公司，一家根據中國法律成立之有限公司，為賣方C之全資附屬公司
「%」	指	百分比。

董事會函件



HUA YIN INTERNATIONAL HOLDINGS LIMITED

華音國際控股有限公司

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：989)

執行董事：

徐映川先生(代理主席)

李俊傑先生(行政總裁)

叢佩峰先生

非執行董事：

崔民東先生

趙善能先生

獨立非執行董事：

曾鴻基先生

王曉初先生

敬啟者：

註冊辦事處：

Clarendon House

2 Church Street

Hamilton HM 11

Bermuda

總辦事處及主要營業地點：

香港灣仔

港灣道26號

華潤大廈

13樓1305室

(1)有關出售該等目標公司全部股權之主要交易 及 (2)股東特別大會通告

緒言

茲提述該公告，當中董事會宣佈，於二零二五年七月二十八日(交易時段後)，該等賣方(各為本公司之間接全資附屬公司)與買方訂立該協議，據此，根據該協議之條款，該等賣方有條件同意向買方出售目標公司全部股權，代價為人民幣1.0元(相當於1.1港元)。完成後，目標公司將不再為本集團之附屬公司，其財務業績以及資產及負債將不再於本集團財務報表綜合入賬。

董事會函件

本通函旨在為閣下提供(其中包括)(i)該協議及其項下擬進行的交易之進一步詳情；(ii)目標公司所持物業的估值報告；及(iii)上市規則規定的其他資料。

出售事項

該協議

該協議之主要條款載列如下。

日期 二零二五年七月二十八日(交易時段後)

該等賣方 賣方A、賣方B、賣方C及賣方D

買方 買方

據董事作出一切合理詢問後所知、所悉及所信，買方及其最終實益擁有人均為獨立第三方。

將予出售之資產 於該等目標公司之100%股權，而該等目標公司持有以下基礎資產：

投資物業

- 廣澤國際購物中心-自持購物部分單位總建築面積為約80,938.4平方米並配有23個停車位；及
- 廣澤國際購物中心-租回購物部分單位總建築面積為約20,523.01平方米。

發展中物業

廣澤蘭亭二B期估計總建築面積為約42,004平方米，其中土地出讓金已經付清，但由於原居民回遷還未完成，因此還未取得相關土地使用權證。

已落成待售物業

- 廣澤國際購物中心-住宅單位總建築面積為約969.2平方米及停車位54個；
- 廣澤蘭亭一期-住宅及商業單位總建築面積為約4,757.1平方米；

董事會函件

- 廣澤蘭亭二A期-住宅單位總建築面積為約5,691.1平方米及2個停車位；及
- 廣澤紅府一期、二期及三期-商業單位總建築面積為約312.4平方米及13個停車位。

代價 人民幣1.0元(相當於1.1港元)

代價乃經協議訂約各方之間公平磋商後釐定，並已考慮多項因素，包括(i)下文「進行出售事項之理由及裨益」一節所載之出售事項之理由；及(ii)該等目標公司於二零二五年三月三十一日約為人民幣127,000,000元之合併負資產淨值。

經考慮(i)中國房地產市場及融資環境不明朗，且確保剝離及出售該等目標公司所持有的物業符合本公司的利益，而該等物業需要在完成前進一步籌集資金用於開發開支及償還貸款；(ii)買方願意承擔該等目標公司的財務負擔，包括該等目標公司截至二零二五年三月三十一日的所有負債人民幣545,000,000元(其中包括兩筆銀行貸款，總餘額約為人民幣241,000,000元)，董事認為名義代價屬公平合理。

付款條款 代價已於簽訂協定時償付。

先決條件 協議完成須待滿足或豁免以下條件(須遵守所有相關法律、規則及規例)方可作實：

- (a) 協議已簽訂並生效；
- (b) (倘適用)取得向該等賣方及／或其關聯公司提供擔保之相關金融機構對出售事項之書面批准及同意(如有)；

董 事 會 函 件

- (c) 相關賣方及買方依從及遵守該等賣方及買方於協議項下之保證及聲明；
- (d) 各賣方及各該等目標公司之所必需的相關內部決策程序(股東決策或決議案及董事會決策或決議案(如需要))均通過批准協議項下擬進行之股權轉讓；
- (e) 買方就協議項下擬進行之股權轉讓取得所需之同意及批准；及
- (f) (倘適用)本公司根據相關法律法規(包括上市規則)就協議項下擬進行交易取得所需之批准及同意。

為免生疑慮，除條件(c)以外其他條件均不可豁免。

倘上述先決條件未能於最後截止日期或之前達成，則各方均有權終止協議。

完成

完成將於(i)達成(或豁免，將視情況而定)上述所有先決條件後；及(ii)市場監督及行政部地區分局所規定之股權轉讓登記程式後翌日落實。

完成後，與物業及相關資產相關的所有成本、稅金、經營風險、風險、債務及債權均由買方承擔，該等賣方對上述事項不再承擔任何責任及義務。

此外，買方承諾於完成後九十日內解除崔民東先生(本公司非執行董事)、柴琇女士(崔民東先生之配偶)及／或其關聯公司就該等目標公司銀行融資提供的所有擔保。

董事會函件

估值

根據估值報告，該等物業於二零二五年六月三十日的價值為人民幣356,286,000元。有關該等物業的估值詳情，請參閱本通函附錄二的估值報告。

根據上市規則第5.07條的規定，賬面淨值與估值之對賬披露如下：

	人民幣千元
根據本集團於二零二五年三月三十一日之經審核財務報表計算之 於二零二五年三月三十一日該等物業之賬面淨值	386,490
減：自二零二五年四月一日至二零二五年六月三十日確認收入時 轉撥至銷售成本	(4,266)
減：自二零二五年四月一日至二零二五年六月三十日該物業進一步撇 減	(4,502)
減：自二零二五年四月一日至二零二五年六月三十日本集團自用及租 賃投資物業之公允價值變動	<u>(2,488)</u>
於二零二五年六月三十日該等物業之賬面淨值(未經審核)	375,234
減：未計入估值的租賃投資物業*及發展中物業**	(20,155)
估值盈餘	<u>1,207</u>
於二零二五年六月三十日該等物業之估值，載於附錄二「估值報告」	<u><u>356,286</u></u>

* 此與本集團自獨立第三方業主租賃的廣澤國際購物中心根據香港財務報告會計準則分類為投資物業的購物單位有關。然而，該等購物單位的法定所有權並不屬於本集團，故估值師無法賦予任何價值。因此，其不計入此次對賬中。

** 此與廣澤蘭亭二B期項目的發展中物業有關，該物業的土地出讓金已經付清，但由於原居民回遷還未完成，因此還未取得相關土地使用權證。由於業權尚未取得，故估值師無法賦予任何價值。因此，其不計入此次對賬中。

董事會函件

協議雙方及該等目標公司資料

有關本公司及賣方之資料

本公司為一家投資控股公司。本集團主要從事物業發展及管理，包括規劃、設計、預算、領牌、合約招標及合約管理以及物業投資。

賣方A為一家於中國成立之公司，並於最後實際可行日期為本公司間接全資附屬公司。賣方之主要業務為投資及資產管理。

賣方B為一家於中國成立之公司，並於最後實際可行日期為本公司間接全資附屬公司。賣方之主要業務為投資及資產管理。

賣方C為一家於中國成立之公司，並於最後實際可行日期為本公司間接全資附屬公司。賣方之主要業務為投資控股。

賣方D為一家於中國成立之公司，並於最後實際可行日期為本公司間接全資附屬公司。賣方之主要業務為投資控股。

買方之資料

買方為一家於中國成立之公司，主要從事投資控股，其最終實益擁有人為劉新忠先生，一名中國商人。經作出一切合理查詢後，就董事所知、所悉及所信，買方及其最終實益擁有人於最後實際可行日期均為獨立第三方。

目標公司之資料

長春築家為一家於中國成立之有限責任公司，並於最後實際可行日期由賣方A持有15%股權及賣方B持有85%股權。長春築家之主要業務為投資控股，其持有白山廣澤房地產100%之股權。

白山廣澤房地產為一家於中國成立之有限責任公司，並由長春築家全資擁有。白山廣澤房地產主要業務為物業發展。

延吉惠澤房地產為一家於中國成立之有限責任公司，並於最後實際可行日期由賣方C直接全資擁有。延吉惠澤房地產之主要業務為物業發展。

白山廣澤商業管理為一家於中國成立之公司，並於最後實際可行日期為賣方D之全資附屬公司。白山廣澤商業管理之主要業務為物業租賃管理。

董事會函件

該等目標公司之財務資料

下文載列該等目標公司按照香港財務報告會計準則編製之未經審核業績及資產／(負債)淨值：

	截至二零二五年 三月三十一日 人民幣千元	截至二零二四年 三月三十一日 人民幣千元
稅前(虧損)／溢利		
長春築家	-	(1,153)
白山廣澤房地產	(207,516)	(67,124)
白山廣澤商業管理	(3,920)	(13,313)
延吉惠澤房地產	(730)	4,160
	<u>(212,166)</u>	<u>(77,430)</u>
稅後(虧損)／溢利		
長春築家	-	(1,153)
白山廣澤房地產	(184,999)	(51,779)
白山廣澤商業管理	(3,920)	(13,313)
延吉惠澤房地產	(1,064)	1,728
	<u>(189,983)</u>	<u>(64,517)</u>
		於二零二五年 三月三十一日 人民幣千元
資產淨值／(負債淨值)		
長春築家		4
白山廣澤房地產		(43,581)
白山廣澤商業管理		(21,630)
延吉惠澤房地產		(61,836)
		<u>(127,043)</u>

董事會函件

進行出售事項之理由及裨益

截至二零二五年六月三十日，該等目標公司持有(i)投資物業，包括(a)廣澤國際購物中心的自有部分，建築面積約為80,938.4平方米；(b)廣澤國際購物中心的租回部分，建築面積約為20,523.01平方米；(ii)已落成待售物業，包括(1)廣澤國際購物中心，建築面積約為969.2平方米；(2)廣澤蘭亭樓一期、二期及二A期，建築面積約為10,448.2平方米；及(3)廣澤紅府一期、二期及三期，建築面積約為312.4平方米。截至二零二五年三月三十一日，該等目標公司的總資產價值約為人民幣417,900,000元。

廣澤國際購物中心由白山廣澤房地產開發，於二零一五年一月開始營運。自持部分的原始建築成本約為人民幣313,300,000元。自2019／2020財政年度起，該物業的公允價值逐年下降；並降至截至二零二五年三月三十一日約人民幣307,600,000元（虧損約人民幣5,700,000元低於原成本）。此外，儘管管理層多年來嘗試改變購物中心的租戶組合和營運模式，廣澤國際購物中心的營運公司白山廣澤商業管理自購物中心開業以來一直處於虧損狀態。

考慮到集團截至二零二五年三月三十一日的高槓桿財務狀況及負淨資產狀況，集團管理層已對集團的項目組合進行了實質性審查，並決定剝離任何(i)處於虧損狀態；(ii)完成開發需要大量開發支出；及／或(iii)預期回收期較長的項目公司。

關於正在開發的物業項目，即廣澤蘭亭二B期項目，於二零二五年三月三十一日，本集團已產生開發開支約人民幣14,600,000元。為繼續實施開發項目，預計將需要額外開發開支約人民幣161,200,000元，包括原居民搬遷費用約人民幣11,000,000元。關於廣澤國際購物中心，運營公司處於虧損狀態；本集團管理層估計，未來五年內將無法收回原始建築成本。

截至二零二五年三月三十一日，該等目標公司的流動負債及淨負債分別約為人民幣436,700,000元及人民幣127,000,000元，並包括兩筆銀行貸款合共餘額為人民幣241,000,000元。

於完成並完成本集團在撫松縣的物業項目的處置後（詳見本公司二零二四年十一月二十九日的通函），於二零二五年三月三十一日，本集團的總負債將從約人民幣1,875,700,000元減少至約人民幣826,500,000元，其中銀行及其他借款將從約人民幣651,400,000元減少至約人民幣2,100,000元，預計未來將節省利息約人民幣57,000,000元。

董事會函件

鑑於上述因素，出售事項(包括獨立非執行董事)認為，出售事項將為本集團提供另一個機會，避免目標公司產生額外成本，從而減輕本集團現時由目標公司承擔的債務及融資成本負擔，增強整體債務狀況，降低本集團陷入流動性問題的風險。因此，出售事項將有助於進一步增強本集團的長期財務狀況和融資能力。

董事會認為，出售事項及協議的條款屬公平合理，且符合本集團及股東的整體利益。

出售事項之財務影響及所得款項擬定用途

於完成後，該等目標公司將不再為本公司之附屬公司，彼等之財務業績以及資產及負債將不再於本集團財務報表綜合入賬。

由於代價為人民幣1.0元，故並無來自出售事項之重大所得款項。

根據香港財務報告會計準則計算之出售該等目標公司股權收益估計約為人民幣126,100,000元，包括代價減於該等目標公司之投資賬面值及經扣除出售事項直接應佔費用。

鑑於本集團就上述出售事項錄得收益淨額，於完成後，初步估計股東應佔綜合資產淨值於完成後將減少約人民幣126,100,000元(有待審核)。根據上述基礎，於完成後，預期本集團綜合資產總額將減少約人民幣417,900,000元(有待審核)，而預期本集團綜合負債總額將減少約人民幣545,000,000元(有待審核)。然而，本集團將確認出售事項之實際財務影響將取決於該等目標公司於完成當時之財務狀況及最終審計結果。

上述計算及會計處理方法有待本集團核數師審閱，將列入本集團綜合財務報表有關出售事項對本集團產生之實際財務影響，並根據該等目標公司於完成日期之資產淨值重新計算。

上市規則之涵義

由於出售事項涉及之一個或多個適用百分比率(定義見上市規則)超過25%但全部少於75%，訂立協議及其項下擬進行交易構成本公司之須予披露交易，因此須遵守上市規則第14章項下公告、通函及股東批准規定。

董事會函件

股東特別大會

據董事經作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，於最後實際可行日期，概無股東於該協議中擁有重大權益，因此，概無其他股東須於股東特別大會上就批准該協議的決議案放棄投票。

股東特別大會將於二零二五年十月三日(星期五)上午九時正假座香港灣仔皇后大道東二百四十八號大新金融中心三十五樓召開，詳情載於本通函第SGM-1至SGM-3頁。該代表委任表格亦刊登於聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(<http://www.huayininternational.com>)。

無論閣下能否出席大會，務請閣下按照隨附之代表委任表格上印列之指示填妥該表格並儘快交回，惟無論如何須於大會或其任何續會之指定舉行時間不少於四十八小時前交回下列地點：

- (i) 於主冊登記之該等股東：本公司之主要股份過戶登記處Appleby Global Corporate Services (Bermuda) Limited，經Suntera Corporate Services Limited之辦事處代轉，地址為香港中環皇后大道中一百六十二號On Building十八樓；及
- (ii) 於香港分冊登記之該等股東：本公司於香港之股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司之辦事處，地址為香港夏慤道十六號遠東金融中心十七樓，

填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可依願親身出席大會或其任何續會(視情況而定)並於會上投票，於此種情況下，代表委任表格將被視為撤回論。

推薦建議

考慮到上述情況及出售事項之裨益後，董事認為該協議及其項下擬進行之交易屬公平合理並符合本公司及股東之整體利益。因此，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，批准該協議及其項下擬進行之交易。

董 事 會 函 件

進一步資料

謹請閣下垂注本通函附錄所載之額外資料。

此 致

列位股東 台照

承董事會命
Hua Yin International Holdings Limited
華音國際控股有限公司
代理主席
徐映川
謹啟

二零二五年九月十六日

1. 本集團財務資料

本集團截至二零二三年、二零二四年及二零二五年三月三十一日止三個年度各年的財務資料於下列文件中披露，而有關文件已刊載於聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(http://www.huayininternational.com)：

- 本集團於二零二三年七月二十四日刊發截至二零二三年三月三十一日止年度之年報(第96至230頁)，可於以下網站查閱：

<https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2023/0724/2023072400460.pdf>

- 本集團於二零二四年七月二十五日刊發截至二零二四年三月三十一日止年度之年報(第105至238頁)，可於以下網站查閱：

<https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2024/0725/2024072500818.pdf>

- 本集團於二零二五年七月二十五日刊發截至二零二五年三月三十一日止年度之年報(第106至242頁)，可於以下網站查閱：

<https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2025/0725/2025072500406.pdf>

2. 債務聲明

於二零二五年七月三十一日(即本通函付印前就本債務聲明而言的最後實際可行日期)營業時間結束時，本集團的未償還債務如下：

- (a) 銀行及其他借款約人民幣242,972,000元，其中包括：
 - (i) 按固定年利率6%計息的銀行貸款人民幣8,000,000元，其以質押於二零二五年七月三十一日賬面值為人民幣8,833,000元的持作出售已落成物業及本集團附屬公司的100%股權作抵押，並無擔保；
 - (ii) 銀行貸款人民幣2,000,000元按固定年利率6%計息，以於二零二五年七月三十一日賬面值為人民幣8,833,000元之持作出售已落成物業之第二押記作抵押，並無擔保；
 - (iii) 按固定年利率6%至7.3%計息之銀行貸款人民幣230,980,000元，其以於二零二五年六月三十日公允價值為人民幣217,000,000元之投資物業作抵押，並由本集團若干關聯方之個人及公司擔保作擔保；及
 - (iv) 貸款優惠利率加每年0.28%的浮動利率計息之銀行貸款人民幣1,992,000元，其為無抵押及無擔保；

- (b) 一名主要股東貸款約人民幣451,881,000元，其為無擔保、無抵押、免息及須於一年內或按要求償還；
- (c) 關連人士貸款約人民幣49,892,000元，其為無擔保、無抵押、免息及須於一年內或按要求償還；
- (d) 二零二三年可換股債券負債部分人民幣50,579,000元，其為無抵押及無擔保；
- (e) 租賃負債人民幣14,324,000元，其為無抵押及無擔保；及
- (f) 計入分類為持作出售之出售組別相關負債之銀行及其他借款約人民幣408,300,000元，其中包括：
 - (i) 按固定年利率7.5%計息的銀行貸款人民幣70,000,000元，其以於二零二五年七月三十一日賬面值為人民幣494,100,000元之發展中物業作抵押；關聯方70%股權，並由本集團若干關連方之個人及公司擔保作擔保；
 - (ii) 按固定年利率8%計息之委託貸款人民幣20,000,000元，其以計入與於二零二五年七月三十一日分類為持作出售且賬面值為人民幣140,000,000元之出售組別有關之資產之發展中物業作抵押，並由本集團若干關連方之個人及公司擔保作擔保；及
 - (iii) 按固定年利率10%計息之委託貸款人民幣318,300,000元，其以計入與於二零二五年七月三十一日分類為持作出售且賬面值為人民幣494,100,000元之出售組別有關之資產之發展中物業之第二押記作抵押，並由本集團若干關連方之個人及公司擔保作擔保。

本集團亦有未償還或然負債，包括就物業單位買家獲授之按揭貸款向銀行提供之擔保金額人民幣145,237,000元。有關擔保將於以下較早時間終止：(i)向買家發出房產證及(ii)物業買家支付按揭貸款。

除上文所披露者外，除集團內公司間負債外，於二零二五年七月三十一日營業時間結束時，本集團並無任何未償還債務證券、已發行及尚未償還、同意發行，或獲授權或以其他方式增設但未發行其他借款或貸款資本、銀行透支、貸款或其他類似債務、承兌責任或承兌信貸、債券、抵押、押記、租購承諾、擔保或其他重大或然負債。

3. 重大不利變動

於最後實際可行日期，董事確認，自二零二五年三月三十一日(即本公司最近期刊發經審核綜合財務報表之編製日期)以來，本集團財政或貿易狀況或前景概無重大不利變動。

4. 本集團之財政及貿易前景

本公司主要從事投資控股，而本集團主要從事物業發展及管理，包括規劃、設計、預算、許可經營、合約招標及合約管理以及於中國的物業投資。

截至二零二五年三月三十一日止年度，物業銷售(不包括停車位)主要與廣澤蘭亭二A期新落成項目有關。連同已於過往年度落成之物業項目剩餘住宅及商業單位的銷售，物業總銷售額(不包括停車位)合共約為人民幣117,300,000元，總建築面積為26,792平方米。

於二零二五年三月三十一日，本集團有一個住宅項目，即廣澤九溪紅府二期(正在建設中)，預期將於二零二五年底竣工。本集團亦有一幅儲備地塊用於籌備廣澤蘭亭二B期項目，其前期工作正按計劃進行。本集團預計將於二零二五年第三季度末完成出售位於吉林省白山市撫松縣的文化旅遊物業項目。

本集團業務分部的業務規劃如下：

物業發展及管理分部

廣澤九溪紅府一期

本集團一直致力於透過出售廣澤九溪紅府一期建築面積約7,411平方米的剩餘未售住宅及商業單位，以改善其財務表現及緩解現金流壓力。儘管近年來中國吉林省的宏觀經濟放緩及市場需求下降影響了預售勢頭，本集團仍成功確認截至二零二五年七月三十一日銷售總建築面積約6,793平方米的物業，並將確認截至二零二六年三月三十一日止年度的物業銷售額約人民幣34.7百萬元。本集團預期將進一步出售建築面積約506平方米的物業，並將確認截至二零二七年三月三十一日止年度的物業銷售額約人民幣2.4百萬元。

廣澤九溪紅府二期

物業發展及管理分部目前正採取更審慎、更貼近市場的方式執行項目，優先考慮盈利能力和策略性時機，而非數量。短期計劃是於二零二五／二零二六財政年度完成現有物業項目廣澤九溪紅府二期(總建築面積約55,007平方米)的建設。截至二零二五年七月三十一日，本集團已預售總建築面積約6,595平方米的物業，預售額約為人民幣31.8百萬

元，將分別確認截至二零二六年及二零二七年三月三十一日止年度的物業銷售額約人民幣22.2百萬元及人民幣9.6百萬元。該等預售於兩個財政年度確認，乃由於分階段交付及移交時間表符合中國建築里程碑及監管規定。本集團將繼續審慎推售餘下建築面積約9,288平方米的單位，惟須視乎當時的市價及符合行業慣例市場情緒，並預期確認截至二零二七年三月三十一日止年度的物業銷售約人民幣41.1百萬元。

截至二零二五年三月三十一日止年度，本集團的物業管理服務收入約為人民幣28.5百萬元，主要歸因於6個管理項目。現有物業管理服務合約將一直有效，直至該物業的業主立案法團（「**業主立案法團**」）正式成立。屆時，將需要與投資經理就其後的業主立案法團進行磋商。截至目前，本集團現時管理的物業均為新成立或正在成立的業主立案法團。業主通常需要時間組織及成立業主立案法團，其後業主立案法團亦需時間成立其委員會。委員會一經成立，便會開始審閱及處理物業管理合約。鑒於此時間表，本集團預計其物業管理服務將於截至二零二七年三月三十一日止兩個財政年度內維持有效。

於二零二五年四月一日至二零二五年六月三十日期間，本集團亦就目標公司的物業項目錄得物業銷售額約人民幣4.4百萬元；以及於二零二五年四月一日至二零二五年六月三十日及二零二五年七月一日至二零二五年九月三十日期間，目標公司持有的投資物業已產生／預期將產生租金收入分別約人民幣2.9百萬元及人民幣2.9百萬元。

本集團管理層已實施項目評估，以確保本集團銷售的盈利能力，而本公司將不會虧本出售任何已開發物業。相反，所有項目均會評估其長期價值潛力，如有需要，會延長持有期以配合市場復甦。本集團正積極監察市場狀況（例如定價趨勢、市場需求及整體經濟狀況），並將根據該等因素策略性及動態地延遲或加快項目。

於二零二五年三月三十一日，本集團亦於中國吉林省敦化市擁有兩個籌備中物業項目：一個住宅項目及一個綜合文化旅遊項目。本集團自二零二一年起已開展若干前期工作，但尚未啟動招標程序以取得土地使用權證。根據管理層最近的重新評估，該兩個項目要麼無利可圖，要麼所需的資本和開發開支與本集團的財務狀況不符。因此，本集團擬出售該兩間項目公司。根據本公司截至二零二五年三月三十一日的財務資料，並經計及本公司目前的市值，預期該出售事項（如落實）可能構成本公司在上市規則項下的一項須予披露交易。本公司將適時作出進一步公告。

自二零二一年起，為補充本集團的土地儲備，本公司一直積極物色合適項目，以確保發展項目源源不絕，從而維持其物業業務並推動價值創造。作為持續努力的一部分，本公司已評估中國吉林省跨越不同開發類型及地理區域的若干潛在開發項目，且各項目均根據市場需求、合規性、成本及長期盈利能力等標準進行評估。基於不同原因，包括但不限於：(a) 涉及龐大的開發開支；(b) 地方政府場地規劃的變更；(c) 衛生、健康及防疫事宜；及(d) 盈利能力與現金流狀況，本集團認為該等潛在開發項目均不具可行性。

於最後實際可行日期，本集團已就於黑龍江省的物業組合（包括店舖單位、酒店物業及辦公樓），以及於大灣區的辦公單位及一幅地塊開展評估，以期與獨立第三方共同開發潛在項目。該等物業於近期已由獨立第三方通過中國法院命令的強制拍賣收購。本集團管理層現正就上述物業收集資料，並將進行市場需求、趨勢及競爭分析調研以及可行性研究，包括但不限於(i) 實地考察；(ii) 風險評估；(iii) 初步發展計劃分析；及(iv) 就上述物業進行盈利及現金流預測。

本公司謹此強調，於最後實際可行日期，本公司尚未就上述物業組合訂立任何具法律約束力之協議。倘有任何適宜本集團開展的潛在物業項目，本集團擬通過項目專項貸款及預售的方式為物業項目進行融資，確保在投入更多資金前以市場需求驗證進展。因此，本公司認為，即使於擬定出售后，其仍將有足夠資金用於物業發展項目的收購及未來發展開支。本集團亦可能適時尋求戰略合作，以令槓桿風險最小化。股東及潛在投資者應注意，物業項目可能或可能不會落實，本公司將根據上市規則於適當時候作出進一步公告。

儘管部分項目遇到挑戰，本集團仍致力於其長期策略，即補充優質土地儲備。本集團將利用該等評估所得的見解，(i) 擴大其在中國吉林省的搜尋範圍，以針對其他省份中具有支持性政策框架的新興地區／縣／市；(ii) 深化與地方當局的合作夥伴關係，以提早了解監管變化並使項目符合區域發展優先事項；及(iii) 通過考慮環境和市場需求因素來提高風險評估能力。

鑒於當前市場情緒，本公司應保持審慎，並僅在達到盈利能力門檻時方可進行。本公司將繼續物色物業項目，包括但不限於綠地地塊、重建物業項目及適合竣工的未完工物業項目。本公司亦將採取分階段施工，以配合市場吸納能力，避免供應過剩，並確保每個階段產生正現金流後才進入下一階段。開發的資本開支將取決於項目審批及市場時機。

物業投資分部

本集團物業投資分部的長期策略是優先考慮投資回報、與本集團其他業務分部的潛在協同效應以及退出潛力，而非投資物業的位置。例如，本集團曾有位於香港的投資物業，並已於截至二零二零年三月三十一日止財政年度出售。考慮到本集團的高槓桿財務狀況以及截至二零二五年三月三十一日本集團的負債淨額狀況，本集團管理層已對本集團的項目組合進行了實質性審查，並已決定剝離虧損且預期回報期較長的項目公司。出售事項完成後，本集團將不再持有任何投資物業，惟此狀況預期為暫時性。

本公司現正物色潛在物業以持作賺取租金收入或資本增值。特別是，為應對中國內地近期生活方式的轉變，本集團管理層正計劃為中國吉林省的關鍵意見領袖(KOL)及網絡紅人提供住宿，並提供長白山相關產品供彼等推廣線上銷售，這產生了對靈活住宿不斷變化的需求，同時維持其對平衡短期及長期增長的關注。此策略將加強收入多元化及營運活動。儘管出售事項導致本集團暫時不再持有任何投資物業，本集團仍擬透過積極物色合適投資機會繼續發展此分部，並對任何符合其投資回報、協同效應及退出潛力標準的具吸引力項目持開放態度。

除上文所披露者外，本公司無意或無計劃出售或縮減其現有業務分部。

其他業務分部

如本公司截至二零一七年三月三十一日止年度的年報所述，作為業務調整及升級轉型的一部分，本集團制定「一主兩輔」的長期發展模式，其中「一主」指文化旅遊及健康醫療產業，而「兩輔」則指物業開發和營運管理產業及金融服務產業。自此，本集團高級管理層一直進行詳細的市場研究、資料分析和可行性研究，以探索文化旅遊及健康醫療產業的各種機會。到二零二一年，本集團管理層認識到文化旅遊產業的廣闊潛力，該產業與健康醫療、教育、體育及歷史等多個行業相交。

截至二零二二年三月三十一日止年度，管理層致力於多項關鍵舉措，其中包括發展傳統文化遺產項目及培訓、文化創新、健康醫療以及創造旅遊產品及相關消費品。該等舉措圍繞文化、健康及旅遊新概念等主題，以及相關配套產業的發展。於二零二二年九月，本集團與吉林農業大學訂立合作協議，目的為共同成立人參科研及發展中心，以(其中包括)設立產品研發基金，用於人參藥效、品質評價、加工及功能性產品研發的技術轉化、應用和推廣，及開發和改進現有市場上的產品，並根據本集團要求進行產品測試和檢驗。

自二零二三年起，本集團管理層已成立特別工作小組，通過以下方式對人參進行實質性研究：(1)走訪遼寧省桓仁縣到吉林省通化縣、撫松縣及集安市(該等地區鄰近長白山地區的林地下有大量自然生長的林下參)的多個人參農場；(2)對人參的應用、供需及產業發展進行市場調查；(3)市場份額分析及市場滲透策略；(4)人參質量的抽樣檢測；及(5)早期產品開發及品牌設計。

於二零二三年，本集團加大轉型力度，將人參和礦泉水作為文化旅遊發展戰略的重要組成部分，以應對消費者對功能性健康產品日益增長的需求。於二零二四年，本集團利用疫情后國內旅遊復蘇及健康產業發展的契機，依託現有人參基地及「長白山」礦泉水品牌，重構文化旅遊價值鏈。這一定位旨在從日益增長的健康意識消費趨勢中獲取協同效應。這一長期發展方向正在系統地實現，預計到二零二五年最後一個季度將開始產生收入。人參、礦泉水及相關健康產品的多元化發展是本集團長期發展戰略的一部分，該戰略利用吉林省獨特的自然資源、旅遊潛力及地方優勢，於文化旅遊、健康醫療及消費品產業創造綜合價值。

基於對人參的廣泛可行性研究及調查，本集團擬開始人參業務，從採購人參開始。為確保質量，本公司將進行土壤、水及肥料管理，同時還會進行參齡監測，並由專家提供技術支援。成熟後，專業團隊會使用標準化方法採收人參以保護根部，然後根據外觀和年齡進行質量檢查。加工包括將整根根莖清洗並包裝入禮盒。加工后的產品經過清洗、乾燥、凍干、切片、制粉和分裝，最終由質量控制專家及原始設備製造商工廠進行檢查。營銷團隊通過多種渠道進行銷售，包括本公司網站、天貓、京東、TikTok及本公司將於長白山設立的溯源基地的線下銷售。消費者可以通過二維碼訪問完整的產品可追溯性，預訂現場體驗，並享受會員福利。

本公司旨在利用IoT(物聯網)和AI(人工智能)量化人參質量並確保完全可追溯性，從而創建人參信任模型。IoT傳感器將用於收集12種類型的生長數據(如土壤、溫度、濕度)，而AI模型則分析人參皂苷的積累，以用數據定義質量。為了實現可追溯性，從育種到加工的整個週期都將被記錄下來，從而創建一個防篡改的「數字ID」。本公司計劃將該模式推廣至整個人參行業，使人參及相關產品完全可量化及可追溯，最終成為市場上信譽良好、值得信賴的人參及相關產品供應商。於最後實際可行日期，開發人參業務的預計資本支出約為人民幣5百萬元至人民幣6百萬元。

展望未來，本集團已處於有利地位，以在把握不斷變化的經濟環境的同時把握新出現的機遇。我們將以審慎的方式繼續我們的物業發展業務，同時戰略性多元化發展人參、礦泉水以及快速消費品業務，通過利用全球對健康及保健產品不斷增長的需求來增強我們的產品組合並推動可持續增長。

同時，本集團還將利用人參基地、「長白山」礦泉水品牌等資源，推進人參、礦泉水產業快速落地達效並努力多元化發展本集團的物業發展業務，在國內健康產業蓬勃發展和人們對健康類產品需求旺盛增長的進程中獲得更多先機，為股東實現更多收益。

5. 營運資金

董事認為，經計及(i)本集團內部資源；(ii)本集團目前可動用之銀行融資及其他借貸；及(iii)若干銀行貸款之預期融資及再融資後，本集團擁有充足營運資金應付自本通函日期起計至少12個月之需求。

本公司已取得上市規則第14.66(12)條規定之相關確認。

以下為獨立估值師高力國際土地房地產資產評估有限公司就目標公司持有的物業權益於二零二五年六月三十日的估值發出的函件文本、價值摘要及摘要報告，以供載入本通函。

高力國際土地房地產資產評估有限公司

中國北京市朝陽區建國路91號
金地廣場A座507室



敬啟者：

指示

吾等遵照閣下向吾等發出對華音國際控股有限公司(「**貴公司**」)及其附屬公司(以下統稱「**貴集團**」)所持位於中華人民共和國(「**中國**」)的物業權益進行估值的指示，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其他資料，以就物業權益於二零二五年六月三十日(「**估值日**」)的市值向閣下提供吾等的意見，以供載入公開文件。

估值基準

吾等的估值乃按市值基準提供。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銷售有關的人士授予的特殊代價或優惠而引致上升或下跌之估算價，或任何特殊價值因素。

在對物業權益進行估值時，吾等完全遵守最新版本英國皇家特許測量師學會(RICS)的《全球評估專業標準》(其中遵循國際評估準則理事會(IVSC)的《國際評估準則》)、香港聯合交易所有限公司頒佈的《證券上市規則》第5章及《第12項應用指引》所載規定。

估值師的資格

有關估值由胡建明(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及高力中國區估價及諮詢服務執行董事。彼具備進行估值的適當資格，在對中國此種規模及性質的物業估值方面擁有超過25年的經驗。

胡建明以英國皇家特許測量師學會發佈的「英國皇家特許測量師學會全球評估標準」最新版本(已納入國際估值準則)所界定之獨立估值師身份行事。

估值師及高力均不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。

物業分類及估值方法

在對第一組貴集團持作出售的物業權益進行估值時，吾等採用市場法，經參考公開市場上的可資比較交易，以空置為基準，對該等物業進行估值。此方法所依據的核心原則是替代原則，該原則主張謹慎的買方不會為一處物業支付高於同類物業的購買價格，此方法主要用於銷售物業。

在對第二組貴集團持作投資用途的物業權益進行估值時，吾等採用收入法，並計及該物業的現時租金轉移及租約的復歸潛力。收入法適用於租賃物業，因為其將物業的收入流轉換為市值，直接反映其投資潛力，此方法適用於持有以產生收入為目的的物業。於釐定租賃的復歸潛力時，吾等採用市場租金以估計復歸租金，經參考附近類似物業的近期租賃交易。

於對貴集團將於中國收購的第三組物業進行估值時，由於貴集團尚未取得任何有效業權文件，故吾等並無賦予該物業任何商業價值。

於對貴集團於中國租賃的第四組物業進行估值時，由於貴集團尚未取得任何有效業權文件，故吾等並無賦予該物業任何商業價值。

吾等進行估值時乃假設，擁有人能夠不借助延期條款合同、售後租回、合資經營、管理協議或可能提高物業權益價值的任何類似安排於公開市場按當前狀態出售物業權益。此外，吾等進行估值時概無假設任何形式的強制出售情況。

資料來源

儘管吾等已盡可能作出獨立查詢，但吾等在很大程度上依賴於貴集團及其法律顧問所提供有關物業權益的業權資料。吾等亦已就估值目的接納提供予吾等的有關資料屬真實準確。該等資料包括所有權、地盤及樓面面積、規劃審批或法定通知、地役權、年期、佔用情況、租賃、物業權益鑒定及所有其他相關事項。

吾等亦獲貴公司告知，所提供資料並無遺漏或遭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。吾等認為編製吾等的估值時所用假設乃屬合理，且並無理由懷疑貴公司提供予吾等對估值而言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業權文件的副本或摘錄，並已盡可能作出相關查詢。然而，鑒於中國土地登記制度的性質，吾等並無查閱文件正本以核實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約修訂。吾等假設物業權益的全面及妥當業權均已取得，及所有應付土地出讓金或土地使用權費已悉數結清。

吾等依賴貴公司的法律顧問通商律師事務所就日期為二零二五年七月二十六日有關就物業權益之業權作出之法律意見而提供的建議。對於吾等對有關資料作出的任何詮釋（在法律顧問領域內所作出的詮釋更為恰當），吾等不承擔任何責任。

本函件及估值詳情所披露的所有法律文件乃僅供參考。吾等概不會就本函件及估值詳情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。

假設及注意事項

吾等進行估值時乃假設，業主能夠不借助延期條款合同、售後租回、合資經營、管理協議或可能影響物業權益價值的任何類似安排於公開市場出售物業。

吾等進行估值時並無考慮被估物業權益的任何押記、按揭或欠款或進行出售時可能產生的任何費用或稅項。

吾等已根據以下假設進行估值：

- 貴公司及其法律顧問通商律師事務所所提供上文「資料來源」一節所載有關物業業權的資料屬真實正確；
- 物業權益並無任何污染及環境問題或危害；
- 吾等假設物業權益處於良好的維修、管理及維護狀態，適合其指定用途，於日後將繼續按此標準予以管理及維護；及
- 在對貴公司持作投資的物業權益進行估值時，吾等假設出租物業將繼續以良好狀態被佔用及管理。

實地測量

吾等並無進行實地測量，以驗證有關物業地盤面積的正確性，但假設提供給吾等的文件及規劃圖中顯示的面積在所有方面均屬真實及正確。所有文件及合同均僅用作參考，所有的尺寸、測量值和面積均為近似值。

實地視察

胡建明於二零二五年七月十五日至二十三日期間視察物業。吾等已視察物業的外部，並於視察過程中可能情況下視察物業的內部，並無發現任何嚴重缺陷。然而，吾等並未進行結構勘察，亦無視察木質架構或其他被遮蓋、未暴露或無法進入的其他架構部分，因此，吾等無法呈報物業的上述任何部分不存在缺陷，惟吾等於視察過程中並無發現任何嚴重缺陷。並無就任何服務設施進行檢測。

茲此告知，吾等並無就地面狀況及服務設施是否適合未來發展進行調查。吾等之估值乃基於該等方面均令人滿意的假設進行。

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(ESG)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

除另有指明外，本報告所述全部貨幣金額均以人民幣列示。

特此證明，吾等在該物業或所報告的價值中不存在當前或未來利益。

隨函附奉價值概要及估值概要報告。

此致

華音國際控股有限公司

董事會 台照

為及代表

高力國際土地房地產資產評估有限公司(「高力」)

胡建明

FRICS AICFC

執行董事

估價及諮詢服務I中國

RICS會員編號：0837243

謹啟

附註：胡建明先生為註冊及獨立估值師，擁有超過二十五年的房地產行業和資產評估行業從業經驗。其估值經驗涵蓋中國大陸。胡先生為英國皇家特許測量師學會資深會員。

二零二五年九月十六日

估值概要

第一組－貴集團持作出售的物業權益

物業	於二零二五年 六月三十日 現況下之市值
1. 中國吉林省白山市渾江區渾江大街135號廣澤國際購物中心未售部分	人民幣7,286,440元
2. 中國吉林省白山市渾江區北安大街2782號廣澤蘭亭一期及二A期末售部分	人民幣36,400,000元
3. 中國吉林省延邊朝鮮族自治州延吉市梨花路2652號廣澤紅府I、II 及III期末售部分	人民幣5,400,000元
小計	人民幣49,086,440元

第二組－貴集團持作投資用途的物業權益

物業	於二零二五年 六月三十日 現況下之市值
4. 中國吉林省白山市渾江區渾江大街135號廣澤國際購物中心的多個零售店舖	人民幣307,200,000元
小計	人民幣307,200,000元
總計	人民幣356,286,440元

第三組－目標集團將於中國收購的物業

物業	於二零二五年 六月三十日 現況下之市值
5. 中國吉林省白山市渾江區201國道北側廣澤蘭亭2.2期	無商業價值

第四組－貴集團於中國租賃的物業

物業

於二零二五年
六月三十日
現況下之市值

6. 渾江區渾江大街135號廣澤國際購物中心
向第三方租賃的多個零售店舖

無商業價值

估值詳情

第一組－貴集團持作出售的物業權益

物業	說明及年期	估用詳情	於二零二五年 六月三十日 現況下之市值
1 中國吉林省白山市渾江區渾江大街135號廣澤國際購物中心未售部分	<p>廣澤國際購物中心(「該發展項目」)為一個位於不規則地塊上的住宅及零售開發項目，地盤面積約29,933.99平方米。</p> <p>該發展項目位於白山市中心，包括一座25層住宅樓、一座5層零售平台及一座2層地庫。該物業為鋼筋混凝土結構，於二零一五年竣工。</p> <p>根據獲提供的資料，該物業包括該發展項目的11個住宅單位，總建築面積約969.15平方米，以及54個停車位。</p> <p>根據獲提供的房產證，該物業的土地使用權獲授兩個期限，作商業用途的期限於二零五三年五月三十日屆滿，作住宅用途的期限於二零八三年五月三十日屆滿。</p>	於吾等視察之時，該物業空置。	人民幣7,286,440元(人民幣柒佰貳拾捌萬陸仟肆佰肆拾元整)

附註：

- i) 根據白山市市場監督管理局核發的營業執照，貴公司之間接全資附屬公司白山市廣澤房地產開發有限公司(以下簡稱「白山市廣澤」)的基本資料如下：

企業名稱：	白山市廣澤房地產開發有限公司
統一社會信用代碼	91220601578912874X
企業類型	有限責任公司(非由自然人投資或控股的獨資法人實體)
法定代表人	江輝
註冊資本	人民幣50,000,000元
成立日期	二零一一年八月八日
營業期限	二零一一年八月八日至無固定期限

地址	白山市渾江區街區廣澤蘭亭G1座商業單位000101號1-2樓
經營範圍	房地產開發；裝飾裝潢；商鋪出售、出租；銷售：黃金飾品、珠寶首飾、服裝鞋帽、日用百貨（不含煙花爆竹）、辦公用品、傢俬、家用電器、土特產品、農副產品、工藝品、五金建材（不含木材）、紡織品、化妝品；自有車位租賃；設計、製作、代理廣告；會議及展覽服務；市場調查；汽車租賃（依法須經批准的項目，經相關部門批准後方可開展經營活動）

ii) 根據下述國有土地使用證，白山市廣澤已取得該物業的土地使用權。詳情如下：

序號	證書編號	簽發日期	用途	地盤面積
1.	白山市國用(2013) 第060000100號	二零一三年 五月三十一日	住宅	10,101.60
總計：				10,101.60

iii) 根據下述房產證，白山市廣澤已獲授該物業的所有權。詳情如下：

序號	證書編號	簽發日期	用途	地盤面積
1.	吉(2018)白山市不動產權 第20180010695號	二零一八年 十月十日	批發零售	11,630.39
2.	吉(2018)白山市不動產權 第20180010122號	二零一八年 十月十日	批發零售	8,202.00
總計：				19,832.39

iv) 根據下述建設用地規劃許可證，白山市廣澤已取得該物業的建設用地規劃許可。詳情如下：

序號	證書編號	簽發日期	用途	地盤面積	建築規模
1.	白山規地字第 2012060號	二零一二年 五月二十四日	住宅及商業	29,930.00	157,000.00
總計：				29,930.00	157,000.00

v) 根據下述建設工程規劃許可證，白山市廣澤已取得該物業的建設工程規劃許可。詳情如下：

序號	證書編號	日期	項目名稱	建築規模
1.	白山規建字第2013015號	二零一三年 四月九日	廣澤國際 購物中心	168,018.97
總計：				168,018.97

vi) 根據下述建築工程施工許可證，白山市廣澤已取得該物業的建築施工許可。詳情如下：

序號	證書編號	簽發日期	項目名稱	建築規模
1.	編號220602201210150860	二零一二年 十一月十五日	廣澤國際 購物中心	168,000.00
總計：				168,000.00

vii) 根據下述商品房預售許可證，白山市廣澤已取得該物業的商品房預售許可。詳情如下：

序號	證書編號	項目名稱	日期	總建築面積
1.	(白山)房預售證第2013103號	廣澤國際 購物中心	二零一三年 十月二十四日	住宅：54,040.50 1-2樓零售： 5,865.00
總計：				59,905.50

viii) 該物業的概況及市場資料概述如下：

位置	該物業位於中國吉林省白山市渾江區渾江大街135號
交通	白山市長白山機場距離該物業約99公里。此外，所在地出租車和公交車也很方便
周邊地區環境	目標區域主要為住宅及商業區。

- ix) 於評估該物業的市值時，吾等參考了其附近類似物業的銷售價格。在白山等四線城市，由於市場交易不活躍且定價不透明，估值日的主要可觀察依據僅為要價。所選的可資比較物業與標的資產非常相似。吾等根據市場狀況、賣方動機及具體物業屬性，對該等要價進行調整，以反映預期可成交價格。可資比較物業位於相同地區，具有類似的狀況、規模及年期等特徵。每個介乎人民幣40,000元至人民幣60,000元的停車位。於吾等估值過程中，吾等已考慮通達性、規模、環境等相關調整因素以確定停車位的單價。此方法所提及的可資比較物業的概要呈列如下：

	可資比較1	可資比較2	可資比較3
物業名稱	大都匯廣場	合興大廈	廣澤國際
詳細地址	白山市渾江區 渾江大街111號	白山市渾江區 渾江大街147號	白山市渾江區 渾江大街152號
總建築面積(平方米)	30,000	50,000	30,000
類型組合	停車位	停車位	停車位
移交狀況	毛坯房	毛坯房	毛坯房
要價(人民幣元)	60,000	40,000	50,000

對可資比較物業作出的主要調整如下：

	可資比較1	可資比較2	可資比較3
位置	無調整	無調整	無調整
狀況	正向調整	負向調整	無調整
規模	負向調整	正向調整	無調整
年期	無調整	無調整	無調整
經調整單價(人民幣元/平方米)	60,000	40,000	50,000
加權	33.33%	33.33%	33.33%
加權值(人民幣元/平方米)	20,000	13,300	16,700
採用加權單價(人民幣元/平方米)		50,000	

- x) 根據獲提供的資料，於估值日，總建築面積969.15平方米的部分住宅物業已根據多份買賣協議訂約出售，總代價約為人民幣4,586,440元。吾等認為預售價與市況相符且吾等已於估值內計及上述銷售額(即人民幣4,586,440元)。

部分	預售總建築面積/ 單位	未售總建築面積/ 單位	價值 (人民幣元)
住宅	969.15		4,586,440
停車位		54(個單位)	2,700,000
		總計	7,286,440

- xi) 吾等獲提供有關該物業的業權狀況及主要批文及牌照的文書副本如下：

文件／批文	可用性
國有土地使用權證	是
房產證	是
建設用地規劃許可證	是
建設工程規劃許可證	是
建築工程施工許可證	是
商品房預售許可證	是
營業執照	是

xii) 吾等已獲提供貴公司的中國法律顧問通商律師事務所就該物業所編製的法律意見，其包括(其中包括)以下資料：

1. 白山市廣澤已取得房產證。白山市廣澤合法擁有該物業的相關土地使用權及擁有權，其權利受中國法律保障；
2. 白山市廣澤合法擁有該物業的相關土地使用權及擁有權。在上述土地使用權期限內，白山市廣澤有權依照中國法律佔有和使用該物業，並有權通過轉讓、租賃、按揭或其他合法方式處置該物業。

估值詳情

物業	說明及年期	估用詳情	於二零二五年 六月三十日 現況下之市值																								
2	<p>中國吉林省白山市渾江區北安大街2782號廣澤蘭亭一期及二A期未售部分</p> <p>廣澤蘭亭(「該發展項目」)為一個位於不規則地塊上、分兩期開發的住宅項目，地盤面積約58,023.02平方米，於二零一五年至二零二四年間完工。</p> <p>根據獲提供的資料，該物業包括75.63平方米的高層住宅單位、建築面積為2,306.41平方米的2層高的幼兒園、2,316.27平方米的安置房、一期的58.80平方米的零售；二A期的5,691.05平方米的高層住宅單位及67.46平方米的車庫。</p> <p>該物業為鋼筋混凝土結構，總建築面積約10,515.62平方米，詳情如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>期</th> <th>部分</th> <th>總建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td></td> <td>住宅</td> <td>75.63</td> </tr> <tr> <td></td> <td>幼兒園</td> <td>2,306.41</td> </tr> <tr> <td>一</td> <td>安置房</td> <td>2,316.27</td> </tr> <tr> <td></td> <td>零售</td> <td>58.80</td> </tr> <tr> <td>二A</td> <td>住宅</td> <td>5,691.05</td> </tr> <tr> <td></td> <td>車庫</td> <td>67.46</td> </tr> <tr> <td colspan="2">總計</td> <td>10,515.62</td> </tr> </tbody> </table>	期	部分	總建築面積 (平方米)		住宅	75.63		幼兒園	2,306.41	一	安置房	2,316.27		零售	58.80	二A	住宅	5,691.05		車庫	67.46	總計		10,515.62	<p>於吾等視察之時，該幼兒園已部分出租，建築面積為1,024平方米，而餘下面積為空置，幼兒園的現有租金為人民幣15元/月/平方米，並無任何租金支出或支付。租期將於二零二六年三月三十一日屆滿。</p>	<p>人民幣 36,400,000元 (人民幣三仟陸佰肆拾萬元整)</p>
期	部分	總建築面積 (平方米)																									
	住宅	75.63																									
	幼兒園	2,306.41																									
一	安置房	2,316.27																									
	零售	58.80																									
二A	住宅	5,691.05																									
	車庫	67.46																									
總計		10,515.62																									
	<p>根據獲提供的國有土地使用權證，該物業的一期土地使用權住宅用途獲授的期限將於二零八四年八月十八日屆滿。該物業二A期的土地使用權獲授三個期限，商業用途的期限於二零六二年七月十三日屆滿，車庫用途的期限於二零七二年七月十三日屆滿，住宅用途的期限於二零九二年七月十三日屆滿。</p>																										

附註：

- i) 根據白山市市場監督管理局核發的營業執照，貴公司之間接全資附屬公司白山市廣澤房地產開發有限公司(以下簡稱「白山市廣澤」)的基本情況如下：

企業名稱：	白山市廣澤房地產開發有限公司
統一社會信用代碼	91220601578912874X
企業類型	有限責任公司(非由自然人投資或控股的獨資法人實體)
法定代表人	江輝
註冊資本	人民幣50,000,000元
成立日期	二零一一年八月八日
營業期限	二零一一年八月八日至無固定期限
地址	白山市渾江區街區廣澤蘭亭G1座商業單位000101號1-2樓
經營範圍	房地產開發；裝飾裝潢；商鋪出售、出租；銷售：黃金飾品、珠寶首飾、服裝鞋帽、日用百貨(不含煙花爆竹)、辦公用品、傢俬、家用電器、土特產品、農副產品、工藝品、五金建材(不含木材)、紡織品、化妝品；自有車位租賃；設計、製作、代理廣告；會議及展覽服務；市場調查；汽車租賃(依法須經批准的項目，經相關部門批准後方可開展經營活動)

ii) 根據下述房產證，白山市廣澤已獲授該物業的所有權。詳情如下：

序號	證書編號	簽發日期	用途	分攤地盤面積／地盤面積
1.	吉(2022)白山市不動產權第015119號	二零二二年十一月二十三日	住宅	11,553.68
2.	吉(2022)白山市不動產權第015120號	二零二二年十一月二十三日	其他零售	623.97
3.	吉(2022)白山市不動產權第015121號	二零二二年十一月二十三日	住宅	14,553.04
4.	吉(2024)白山市不動產權第0003517號	二零二四年四月二十八日	住宅	9,092.88
總計：				35,823.57

iii) 根據下述建設用地規劃許可證，白山市廣澤已取得該物業的建設用地規劃許可。詳情如下：

序號	證書編號	日期	用途	地盤面積	建築規模
1	白山規地字第2014065號	二零一四年八月二十九日	住宅	41,429.00	容積率2.54
2	地字第220600202200015號	二零二二年七月二十二日	住宅	14,163.00	容積率3.5
總計：				55,592.00	

iv) 根據下述建設工程規劃許可證，白山市廣澤已取得該物業的建設工程規劃許可。詳情如下：

序號	證書編號	簽發日期	項目名稱	建築規模
1	白山規建字第2014054號	二零一四年九月二十九日	廣澤蘭亭1期	128,736.30
2	建字第220600202100030號	二零二一年九月二日	廣澤蘭亭1.3期	102,313.99
3	建字第220600202200024號	二零二二年十月十七日	廣澤蘭亭2.1期	35,553.49
總計：				266,603.78

v) 根據下述建築工程施工許可證，白山市廣澤已取得該物業的建築施工許可。詳情如下：

序號	證書編號	簽發日期	項目名稱	建築規模
1.	編號220602201412232601	二零一四年 十二月二十三 日	廣澤蘭亭一期 第二標段 (Y1、Y2、 G1、G2、G3)	42,349.00
2.	編號220602201809040101	二零一八年 九月四日	廣澤蘭亭一期 第一標段 (H1、H2、 K5、K6、K7)	32,114.76
3.	編號220602202006050101	二零二零年 六月五日	廣澤蘭亭一期 1.3分標段 (G5、G10、 G11、G12、 K10)	45,851.50
4.	編號220602202211080101	二零二二年 十一月八日	廣澤蘭亭一期 2.1分標段 (13#、15#、 16#、17#、 18#)	35,553.49
			總計：	155,868.75

vi) 根據下述商品房預售許可證，白山市廣澤已取得該物業的商品房預售許可。詳情如下：

序號	證書編號	項目名稱	簽發日期	總建築面積
1.	(白山)房預售證 第2015021號	廣澤蘭亭Y2幢	二零一五年 一月三十一日	3,929.74
2.	(白山)房預售證 第2018010號	廣澤蘭亭H1幢	二零一八年 九月十二日	14,625.70
3.	(白山)房預售證 第2018011號	廣澤蘭亭H2幢	二零一八年 九月十二日	14,162.57
4.	(白山)房預售證 第2018012號	廣澤蘭亭K5幢	二零一八年 九月十二日	451.64
5.	(白山)房預售證 第YS2020072465號	廣澤蘭亭G5幢	二零二零年 七月二十四日	14,553.04
6.	(白山)房預售證 第YS2020072466號	廣澤蘭亭G10幢	二零二零年 七月二十九日	11,553.68
7.	(白山)房預售證 第YS20211014106號	廣澤蘭亭K10幢	二零二一年 十月十四日	623.97
8.	(白山)房預售證 第YS20221109131號	廣澤蘭亭2.1期13、 15幢	二零二二年 十一月九日	18,034.20
9.	(白山)房預售證 第YS20230505135號	廣澤蘭亭2.1期16幢	二零二三年 五月五日	15,160.43
			總計：	93,094.97

vii) 該物業的概況及市場資料概述如下：

位置	該物業位於中國吉林省白山市渾江區北安大街2782號
交通	白山市長白山機場距離該物業約99公里。此外，所在地出租車和公交車也很方便
周邊地區環境	目標區域主要為住宅及商業區。

- viii) 於評估該物業的市值時，吾等參考了其附近類似物業的銷售價格。在白山等四線城市，由於市場交易不活躍且定價不透明，估值日的主要可觀察依據僅為要價。所選的可資比較物業與標的資產非常相似。吾等根據市場狀況、賣方動機及具體物業屬性，對該等要價進行調整，以反映預期可成交價格。可資比較物業位於相同地區，具有類似的狀況、規模及年期等特徵。經選擇的可資比較物業包括每平方米介乎人民幣3,500元至人民幣5,000元的住宅單位；每平方米介乎人民幣6,000元至人民幣7,500元的零售單位（包括幼兒園）；每平方米介乎人民幣2,900元至人民幣3,200元的安置房；及每個介乎人民幣120,000元至人民幣150,000元的停車位。於吾等估值過程中，吾等已考慮通達性、規模、環境等相關調整因素以確定該物業的單價。此方法所提述的可資比較物業的概要呈列如下：

	可資比較1	可資比較2	可資比較3
物業名稱	榮達如意里	維多利亞花園	森林御景
詳細地址	白山市渾江區 惠民路2號	白山市渾江區 北安大街1962號	白山市渾江區 博雅路與北安大街 交叉口
總建築面積(平方米)	10,000	30,000	30,000
類型組合	住宅	住宅	住宅
移交狀況	毛胚房	毛胚房	毛胚房
要價(人民幣元)	5,000	4,500	3,500

對可資比較物業作出的主要調整如下：

	可資比較1	可資比較2	可資比較3
位置	無調整	無調整	無調整
狀況	負向調整	正向調整	正向調整
規模	負向調整	負向調整	負向調整
年期	無調整	無調整	無調整
經調整單價(人民幣元/平方米)	4,790	4,700	4,100
加權	33.33%	33.33%	33.33%
加權值(人民幣元/平方米)	1,440	1,410	1,240
採用加權單價(人民幣元/平方米)		4,100	

	可資比較1	可資比較2	可資比較3
物業名稱	祥達富苑	麗水花都	彩虹家園
詳細地址	白山市渾江區 朝陽路與紅旗街 交叉口	白山市渾江區 長白山大街666號	白山市渾江區 光華路與北安大街 交叉口
樓層	1	1	1
總建築面積(平方米)	60,000	20,000	30,000
類型組合	零售	零售	零售
移交狀況	毛胚房	毛胚房	毛胚房
要價(人民幣元)	7,500	7,500	6,000

對可資比較物業作出的主要調整如下：

	可資比較1	可資比較2	可資比較3
位置	無調整	無調整	無調整
樓層	負向調整	負向調整	負向調整
狀況	負向調整	負向調整	負向調整
規模	負向調整	負向調整	無調整
年期	無調整	無調整	無調整
經調整單價(人民幣元/平方米)	6,080	6,100	5,850
加權	33.33%	33.33%	33.33%
加權值(人民幣元/平方米)	1,520	1,530	1,460
採用加權單價(人民幣元/平方米)		4,500	

	可資比較1	可資比較2	可資比較3
物業名稱	榮達如意里	維多利亞花園	森林御景
詳細地址	白山市渾江區 惠民路2號	白山市渾江區 北安大街1962號	白山市渾江區 博雅路與北安大街 交叉口
總建築面積(平方米)	10,000	30,000	30,000
類型組合	停車位	停車位	停車位
移交狀況	毛胚房	毛胚房	毛胚房
要價(人民幣元)	150,000	150,000	120,000

對可資比較物業作出的主要調整如下：

	可資比較1	可資比較2	可資比較3
位置	無調整	無調整	無調整
狀況	負向調整	負向調整	負向調整
規模	正向調整	正向調整	正向調整
年期	無調整	無調整	無調整
經調整單價(人民幣元/平方米)	150,000	150,000	120,000
加權	33.33%	33.33%	33.33%
加權值(人民幣元/平方米)	50,000	50,000	40,000
採用加權單價(人民幣元/平方米)		140,000	

	可資比較1	可資比較2	可資比較3
物業名稱	廣澤安置房	廣澤安置房	廣澤安置房
詳細地址	白山市渾江區北安 大街2782號	白山市渾江區北安 大街2782號	白山市渾江區北安 大街2782號
類型組合	住宅	住宅	住宅
移交狀況	毛胚房	毛胚房	毛胚房
交易價格(人民幣元)	3,000	2,900	3,200

對可資比較物業作出的主要調整如下：

	可資比較1	可資比較2	可資比較3
位置	無調整	無調整	無調整
狀況	無調整	無調整	無調整
規模	無調整	無調整	無調整
年期	無調整	無調整	無調整
經調整單價(人民幣元/平方米)	3,000	2,900	3,200
加權	33.33%	33.33%	33.33%
加權值(人民幣元/平方米)	1,000	970	1,070
採用加權單價(人民幣元/平方米)		3,000	

- ix) 根據獲提供的資料，於估值日，該物業1,332.60平方米的住宅部分預留為免費安置房，2個總建築面積為67.46平方米的車庫已根據多份買賣協議訂約出售，總代價約為人民幣400,000元。吾等認為預售價與市況相符且吾等已於估值內計及上述銷售額(即人民幣351,795元)。

部分	預售總建築面積/ 單位	未售總建築面積/ 單位	價值 (人民幣元)
住宅(一期)		75.63	300,000
幼兒園(一期)		2,306.41	10,400,000
零售(一期)		58.8	300,000
安置房(一期)		2,085.28	6,200,000
免費安置房(一期)	230.99		-
免費安置房(二A期)	1,101.61		-
住宅(二A期)		4,589.44	18,800,000
車庫(二A期)	67.46(2個單位)		400,000
		總計	36,400,000

x) 吾等獲提供有關該物業的業權狀況及主要批文及牌照的文書副本如下：

文件／批文	可用性
國有土地使用權證	是
房產證	是
建設用地規劃許可證	是
建設工程規劃許可證	是
建築工程施工許可證	是
商品房預售許可證	是
營業執照	是

xi) 吾等已獲提供貴公司的中國法律顧問通商律師事務所就該物業所編製的法律意見，其包括(其中包括)以下資料：

1. 白山市廣澤已取得房產證。白山市廣澤合法擁有該物業的相關土地使用權及物業所有權，其權利受中國法律保障；
2. 白山市廣澤已合法擁有該物業的相關土地使用權及擁有權。在上述土地使用權期限內，白山市廣澤有權依照中國法律佔有和使用該物業，並有權通過轉讓、租賃、按揭或其他合法方式處置該物業。

估值詳情

物業	說明及年期	估用詳情	於二零二五年 六月三十日 現況下之市值
3 中國吉林省延邊 朝鮮族自治州延 吉市梨花路2652 號廣澤紅府I、II 及III期未售部分	廣澤紅府為一個位於不規則地塊上、分三期開發的住宅項目，地盤面積約131,657.52平方米，於二零一六年至二零一八年間完工。 根據獲提供的資料，該物業包括I期的1個零售單位、3個停車位及3個車庫，二期的3個車庫，III期的4個停車位。	於吾等視察之時，該物業空置。	人民幣5,400,000 元(人民幣伍 佰肆拾萬元 整)

該物業為鋼筋混凝土結構，總建築面積約982.97平方米，詳情如下：

期	部分	總建築面積 (平方米)
1	零售	312.39
	停車場(3個停車位)	77.30
2	車庫(3個停車位)	190.76
	車庫(3個停車位)	242.51
3	人防停車場(4個停車位)	<u>160.01</u>
	總計	<u>982.97</u>

根據獲提供的房產證，該物業的土地使用權分兩期獲授，廣澤紅府I、II及III期的商業用途的期限分別於二零五四年八月三日、二零五五年九月十三日、二零五七年五月十六日屆滿，住宅用途的期限於二零八七年五月十六日屆滿。

附註：

- i) 根據延吉市市場監督管理局核發的營業執照，貴公司之間接全資附屬公司延吉市惠澤房地產開發有限公司(以下簡稱「**延吉市惠澤**」)的基本情況如下：

企業名稱：	延吉市惠澤房地產開發有限公司
統一社會信用代碼	91222401594479222E
企業類型	有限責任公司(非由自然人投資或控股的獨資法人實體)
法定代表人	周玉喜
註冊資本	人民幣50,000,000元
成立日期	二零二一年五月二十四日
營業期限	二零二一年五月二十四日至二零六二年五月二十三日
地址	延吉市公園路2458號
經營範圍	房地產開發與銷售(依法須經批准的項目，經相關部門批准後方可開展經營活動)

- ii) 根據下述國有土地使用權證，延吉市惠澤已取得該物業的土地使用權。詳情如下：

序號	證書編號	簽發日期	用途	地盤面積
1.	延國用(2015)第27742號	二零一五年 九月三十日	商業服務	3,511.22
2.	延國用(2014)第24365號	二零一四年 九月十六日	商業服務	3,633.45
總計：				7,144.67

- iii) 根據下述房產證，延吉市惠澤已取得該物業的所有權。詳情如下：

序號	證書編號	簽發日期	用途	地盤面積
1.	吉(2017)延吉市不動產權 第0011283號	二零一七年 六月五日	其他商業 服務、住宅	34,590.62
總計：				34,590.62

iv) 根據下述建設用地規劃許可證，延吉市惠澤已取得該物業的建設用地規劃許可。詳情如下：

序號	證書編號	簽發日期	用途	地盤面積	建築規模
1.	地字第YD-SQ2015031號	二零一五年 八月十日	住宅	51,870.00	
2.	地字第YD-SQ2014017號	二零一四年 六月三日	住宅	33,030.00	80,800.00
3.	地字第YD-SQ2017013號	二零一七年 五月十二日	住宅	34,590.00	
總計：				<u>119,490.00</u>	<u>80,800.00</u>

v) 根據下述建設工程規劃許可證，延吉市惠澤已取得該物業的建設工程規劃許可。詳情如下：

序號	證書編號	簽發日期	項目名稱	建築規模
1.	建字第GC-SQ2016007號	二零一六年 三月三十日	棚戶區地塊G9E1(2) 6幢1-16樓(帶地下室)	75,454.53
2.	建字第GC-SQ2014054號	二零一四年 十月二十一日	Hong Fu街區8幢1-16樓(帶地下停車位)	82,315.35
3.	建字第GC-SQ2017020號	二零一七年 七月十一日	棚戶區地塊G9E2 (2) 7幢2-16樓(帶閣樓及地下室)	73,205.77
總計：				<u>230,975.65</u>

vi) 根據下述建築工程施工許可證，延吉市惠澤已取得該物業的建築施工許可。詳情如下：

序號	證書編號	簽發日期	項目名稱	建築規模
1.	編號222401201604190101	二零一六年 四月十九日	廣澤紅府街區地塊 E1 10#、12#、 13#、15#至18#	75,454.53
2.	編號222401201411240201	二零一四年 十一月二十四 日	廣澤紅府項目地塊 F1 (第一標段)	22,900.00
3.	編號222401201411240301	二零一四年 十一月二十四 日	廣澤紅府項目地塊 F1 (第二標段)	59,400.00
4.	編號222401201707310101	二零一七年 七月三十一日	廣澤紅府街區地塊 E2 (2)第二標段 21#、23#、31#、 34#、地下	52,026.00
總計：				209,780.53

vii) 根據下述商品房預售許可證，延吉市惠澤已取得該物業的商品房預售許可。詳情如下：

序號	證書編號	項目名稱	簽發日期	總建築面積
1.	延房許字第2016113號	廣澤紅府地下室	二零一六年 八月十七日	16,111.21
2.	延房許字第2015029號	延吉市公園路 2392號廣澤紅 府6號樓	二零一五年 五月七日	12,281.95
3.	延房許字第2015031號	延吉市公園路 2394號廣澤紅 府8號樓	二零一五年 五月七日	9,847.79
總計：				38,240.95

viii) 該物業的概況及市場資料概述如下：

位置	該物業位於中國吉林省延邊朝鮮族自治州延吉市梨花路2652號。
交通	延吉朝陽川國際機場距離該物業約2公里。此外，所在地出租車和公交車也很方便。
周邊地區環境	目標區域主要為住宅及商業區。

ix) 於評估該物業的市值時，吾等參考了其附近類似物業的銷售價格。在延吉等四線城市，由於市場交易不活躍且定價不透明，估值日的主要可觀察依據僅為要價。所選的可資比較物業與標的資產非常相似。吾等根據市場狀況、賣方動機及具體物業屬性，對該等要價進行調整，以反映預期可成交價格。可資比較物業位於相同地區，具有類似的狀況、規模及年期等特徵。經選擇的可資比較物業包括每平方米介乎人民幣8,100元至人民幣9,400元的零售單位；每個介乎人民幣115,000元至人民幣120,000元的停車位；及每個介乎人民幣190,000元至人民幣230,000元的車庫。於吾等估值過程中，吾等已考慮通達性、規模、環境等相關調整因素以確定該物業的單價。此方法所提述的可資比較物業的概要呈列如下：

	可資比較1	可資比較2	可資比較3
物業名稱	水岸新城	瑞元壹品	萬達華府
詳細地址	延吉市公園路與外環路交叉口	延吉市公園街道園法社區梨花路2345號	延吉市濱河路北側
樓層	1	1	1
總建築面積(平方米)	90,000	90,000	55,000
類型組合	零售	零售	零售
移交狀況	毛胚房	毛胚房	毛胚房
要價(人民幣元)	9,429	9,178	8,116

對可資比較物業作出的主要調整如下：

	可資比較1	可資比較2	可資比較3
位置	正向調整	正向調整	正向調整
通達性	正向調整	正向調整	正向調整
樓層	無調整	無調整	無調整
狀況	負向調整	負向調整	負向調整
設施	正向調整	正向調整	正向調整
規模	負向調整	負向調整	負向調整
年期	無調整	無調整	無調整
經調整單價(人民幣元/平方米)	11,000	10,000	10,000
加權	33.33%	33.33%	33.33%
加權值(人民幣元/平方米)	3,667	3,333	3,333
採用加權單價(人民幣元/平方米)		10,000	

	可資比較1	可資比較2	可資比較3
物業名稱	萬達華府	融城樾府	鑫田格林小鎮
詳細地址	延吉市濱河路北側	延吉市金達萊北街 與延河路交叉口	延吉市白山市北山 街道太平街3358號
總建築面積(平方米)	55,000	300,000	100,000
類型組合	停車位	停車位	停車位
移交狀況	毛胚房	毛胚房	毛胚房
要價(人民幣元)	115,000	120,000	120,000

對可資比較物業作出的主要調整如下：

	可資比較1	可資比較2	可資比較3
位置	負向調整	負向調整	負向調整
狀況	負向調整	負向調整	負向調整
規模	正向調整	正向調整	正向調整
年期	無調整	無調整	無調整
經調整單價(人民幣元/平方米)	100,000	118,000	113,000
加權	33.33%	33.33%	33.33%
加權值(人民幣元/平方米)	33,000	38,940	37,290
採用加權單價(人民幣元/平方米)		110,000	

	可資比較1	可資比較2	可資比較3
物業名稱	新富園小區	海蘭江花園	萬城院子小區
詳細地址	延吉市天池路	延吉市延龍路 1558號	延吉市公園街道 延吉街1247號
總建築面積(平方米)	不適用	不適用	120,000
類型組合	車庫	車庫	車庫
移交狀況	毛胚房	毛胚房	毛胚房
要價(人民幣元)	220,000	215,000	200,000

對可資比較物業作出的主要調整如下：

	可資比較1	可資比較2	可資比較3
位置	負向調整	正向調整	正向調整
狀況	負向調整	負向調整	負向調整
規模	正向調整	正向調整	正向調整
年期	無調整	無調整	無調整
經調整單價(人民幣元/平方米)	220,000	215,000	200,000
加權	33.33%	33.33%	33.33%
加權值(人民幣元/平方米)	72,600	70,950	66,000
採用加權單價(人民幣元/平方米)		210,000	

- x) 根據獲提供的資料，於估值日，1個總建築面積為73.92平方米的車庫及2個總建築面積為67.65平方米的人防停車位已根據多份買賣協議訂約出售，總代價約為人民幣566,000元。吾等認為預售價與市況相符且吾等已於估值內計及上述銷售額（即人民幣566,000元）。

預售部分	預售總建築面積	預售價值 (人民幣元)	未售總建築面積/ 單位	未售價值 (人民幣元)
零售(I期)			312.39	3,089,000
停車位(I期)			77.30(3個單位)	330,000
車庫(I期)	73.92(1個單位)	352,000	116.44(2個單位)	462,000
車庫(II期)			242.51(3個單位)	740,000
人防停車場	67.65	214,000	92.36(2個單位)	220,000
總計	141.57	566,000		4,834,000

- xi) 吾等獲提供有關該物業的業權狀況及主要批文及牌照的文書副本如下：

文件／批文	可用性
國有土地使用權證	是
房產證	是
建設用地規劃許可證	是
建設工程規劃許可證	是
建築工程施工許可證	是
商品房預售許可證	是
營業執照	是

- xii) 吾等已獲提供貴公司的中國法律顧問通商律師事務所就該物業所編製的法律意見，其包括(其中包括)以下資料：

1. 延吉市惠澤已就該物業土地取得房產證。延吉市惠澤合法擁有該物業的相關土地使用權及物業所有權，其權利受中國法律保障；
2. 延吉市惠澤合法擁有該物業的相關土地使用權及擁有權。在上述土地使用權期限內，延吉市惠澤有權依照中國法律佔有和使用該物業，並有權通過轉讓、租賃、按揭或其他合法方式處置該物業。

估值詳情

第二組 – 貴集團持作投資用途的物業權益

物業	說明及年期	估用詳情	於二零二五年 六月三十日 現況下之市值								
4 中國吉林省白山市渾江區渾江大街135號廣澤國際購物中心的多個零售店舖及停車位	<p>廣澤國際購物中心(「該發展項目」)為一個位於不規則地塊上的住宅及零售開發項目，地盤面積約29,933.99平方米，於二零一五年完工。</p> <p>根據獲提供的資料，該物業包括位於該發展項目地庫一樓、第一層至第五層的多個零售店舖。停車位位於該發展項目地庫二樓。其為鋼筋混凝土結構。彼等由 貴集團擁有；及不包括 貴集團租賃的單位。</p> <p>該物業總建築面積約80,938.39平方米，詳情如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>部分</th> <th>總建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>商業</td> <td>65,476.32</td> </tr> <tr> <td>停車位(23個)</td> <td>15,462.07</td> </tr> <tr> <td></td> <td>80,938.39</td> </tr> </tbody> </table>	部分	總建築面積 (平方米)	商業	65,476.32	停車位(23個)	15,462.07		80,938.39	<p>於吾等視察之時，該物業目前出租予71戶租戶，總租賃可出租面積為20,734.55平方米，大部分租期為一年，最後到期日為二零二九年十二月三十一日。每月租金約為人民幣388,000元，不含管理費及增值稅。</p> <p>以淨可出租面積計算，該物業的出租率約為58.2%。</p>	<p>人民幣 307,200,000 元(人民幣叁 億零柒佰貳拾 萬元整)</p>
部分	總建築面積 (平方米)										
商業	65,476.32										
停車位(23個)	15,462.07										
	80,938.39										
	<p>根據獲提供的國有土地使用權證，該物業獲授土地使用權，作住宅用途的期限於二零八四年八月十八日屆滿。</p>										

附註：

- i) 根據白山市市場監督管理局核發的營業執照，貴公司之間接全資附屬公司白山市廣澤房地產開發有限公司(以下簡稱「白山市廣澤」)的基本資料如下：

企業名稱：	白山市廣澤房地產開發有限公司
統一社會信用代碼	91220601578912874X
企業類型	有限責任公司(非由自然人投資或控股的獨資法人實體)
法定代表人	江輝
註冊資本	人民幣50,000,000元
成立日期	二零一一年八月八日
營業期限	二零一一年八月八日至無固定期限
地址	白山市渾江區街區廣澤蘭亭G1座商業單位000101號1-2樓
經營範圍	房地產開發；裝飾裝潢；商鋪出售、出租；銷售：黃金飾品、珠寶首飾、服裝鞋帽、日用百貨(不含煙花爆竹)、辦公用品、傢俬、家用電器、土特產品、農副產品、工藝品、五金建材(不含木材)、紡織品、化妝品；自有車位租賃；設計、製作、代理廣告；會議及展覽服務；市場調查；汽車租賃(依法須經批准的項目，經相關部門批准後方可開展經營活動)

- ii) 根據下述國有土地使用權證，白山市廣澤已取得該物業的土地使用權。詳情如下：

序號	證書編號	簽發日期	用途	地盤面積
1.	白山市國用(2013)第060000101號	二零一三年五月三十一日	批發零售	19,832.40
			總計：	19,832.40

iii) 根據下述房產證，白山市廣澤已獲授該物業的擁有權。詳情如下：

序號	證書編號	用途	地盤面積	總建築面積
1.	吉(2018)白山市不動產權第0024707號	零售	共同擁有權： 11,630.39	2,034.27
2.	吉(2018)白山市不動產權第0024706號	零售		1,735.84
3.	吉(2018)白山市不動產權第0024698號	零售		1,536.25
4.	吉(2018)白山市不動產權第0024703號	零售		3,148.05
5.	吉(2018)白山市不動產權第0024702號	零售		1,689.11
6.	吉(2018)白山市不動產權第0024705號	零售		1,326.08
7.	吉(2018)白山市不動產權第0024699號	零售		1,519.81
8.	吉(2018)白山市不動產權第0024700號	零售		910.25
9.	吉(2018)白山市不動產權第0024704號	零售		1,358.65
10.	吉(2018)白山市不動產權第0024701號	零售		745.15
11.	吉(2018)白山市不動產權第0021498號	住宅／停車位		5,872.70
12.	吉(2018)白山市不動產權第0023120號	零售		705.76
13.	吉(2018)白山市不動產權第0021791號	零售		53.98
14.	吉(2018)白山市不動產權第0021792號	零售		53.98
15.	吉(2018)白山市不動產權第0021784號	零售		65.60
16.	吉(2018)白山市不動產權第0021753號	零售		67.87
17.	吉(2018)白山市不動產權第0021785號	零售		61.31
18.	吉(2018)白山市不動產權第0021786號	零售		61.31
19.	吉(2018)白山市不動產權第0021788號	零售		61.31
20.	吉(2018)白山市不動產權第0021787號	零售		61.31
21.	吉(2018)白山市不動產權第0021748號	零售		68.34
22.	吉(2018)白山市不動產權第0023117號	零售		856.12
23.	吉(2018)白山市不動產權第0023820號	零售		992.17
24.	吉(2018)白山市不動產權第0023121號	零售		805.87

序號	證書編號	用途	地盤面積	總建築面積
25.	吉(2018)白山市不動產權第0023119號	零售		760.82
26.	吉(2018)白山市不動產權第0023123號	零售		722.95
27.	吉(2018)白山市不動產權第0023122號	零售		33.02
28.	吉(2018)白山市不動產權第0021772號	零售		46.76
29.	吉(2018)白山市不動產權第0021780號	零售		42.43
30.	吉(2018)白山市不動產權第0021781號	零售		42.43
31.	吉(2018)白山市不動產權第0021782號	零售		41.57
32.	吉(2018)白山市不動產權第0023118號	零售		267.82
33.	吉(2018)白山市不動產權第0021761號	零售		52.60
34.	吉(2018)白山市不動產權第0021762號	零售		47.93
35.	吉(2018)白山市不動產權第0021763號	零售		47.93
36.	吉(2018)白山市不動產權第0023821號	零售		945.3
37.	吉(2018)白山市不動產權第0021760號	零售		755.61
38.	吉(2018)白山市不動產權第0021783號	零售		67.85
39.	吉(2018)白山市不動產權第0021790號	零售		57.32
40.	吉(2018)白山市不動產權第0021756號	零售		89.29
41.	吉(2018)白山市不動產權第0021746號	零售		89.29
42.	吉(2018)白山市不動產權第0021757號	零售		93.62
43.	吉(2018)白山市不動產權第0021503號	零售		103.52
44.	吉(2018)白山市不動產權第0021747號	零售		73.03
45.	吉(2018)白山市不動產權第0021764號	零售		47.00
46.	吉(2018)白山市不動產權第0021765號	零售		47.00
47.	吉(2018)白山市不動產權第0021766號	零售		47.00
48.	吉(2018)白山市不動產權第0021767號	零售		47.00
49.	吉(2018)白山市不動產權第0021789號	零售		60.78

序號	證書編號	用途	地盤面積	總建築面積
50.	吉(2018)白山市不動產權第0021768號	零售		47.00
51.	吉(2018)白山市不動產權第0021769號	零售		47.00
52.	吉(2018)白山市不動產權第0021770號	零售		47.00
53.	吉(2018)白山市不動產權第0021501號	零售		448.92
54.	吉(2018)白山市不動產權第0021514號	零售		1,547.93
55.	吉(2018)白山市不動產權第0021758號	零售		1,416.16
56.	吉(2018)白山市不動產權第0021513號	零售		1,159.66
57.	吉(2018)白山市不動產權第0021512號	零售		683.85
58.	吉(2018)白山市不動產權第0021511號	零售		208.96
59.	吉(2018)白山市不動產權第0021509號	零售		197.08
60.	吉(2018)白山市不動產權第0021507號	零售		209.91
61.	吉(2018)白山市不動產權第0021506號	零售		489.07
62.	吉(2018)白山市不動產權第0021510號	零售		553.87
63.	吉(2018)白山市不動產權第0021505號	零售		1,411.01
64.	吉(2018)白山市不動產權第0021504號	零售		286.42
65.	吉(2018)白山市不動產權第0021515號	零售		284.28
66.	吉(2018)白山市不動產權第0021502號	零售		1,492.89
67.	吉(2018)白山市不動產權第0021500號	零售		448.20
68.	吉(2018)白山市不動產權第0021499號	零售		991.88
69.	吉(2018)白山市不動產權第0021508號	零售		12,002.36
70.	吉(2021)白山市不動產權第0013993號	零售		4,061.37
71.	吉(2018)白山市不動產權第0023803號	零售		56.50
72.	吉(2018)白山市不動產權第0023811號	零售		322.53
73.	吉(2018)白山市不動產權第0023810號	零售		54.69
74.	吉(2018)白山市不動產權第0024242號	零售		711.81

序號	證書編號	用途	地盤面積	總建築面積
75.	吉(2018)白山市不動產權第0023812號	零售		1,180.78
76.	吉(2018)白山市不動產權第0023813號	零售		689.55
77.	吉(2018)白山市不動產權第0023807號	零售		384.61
78.	吉(2018)白山市不動產權第0023809號	零售		517.24
79.	吉(2018)白山市不動產權第0024240號	零售		601.82
80.	吉(2018)白山市不動產權第0024243號	零售	共同擁有權： 18,303.60	252.76
81.	吉(2018)白山市不動產權第0019809號	零售		86.98
82.	吉(2018)白山市不動產權第0024266號	零售		268.57
83.	吉(2018)白山市不動產權第0024241號	零售		656.57
84.	吉(2018)白山市不動產權第0024244號	零售		362.11
85.	吉(2018)白山市不動產權第0019811號	零售		112.51
86.	吉(2018)白山市不動產權第0023819號	零售		608.50
87.	吉(2018)白山市不動產權第0019812號	零售		30.60
88.	吉(2018)白山市不動產權第0019813號	零售		91.89
89.	吉(2018)白山市不動產權第0023808號	零售		249.69
90.	吉(2018)白山市不動產權第0023814號	零售		246.76
91.	吉(2018)白山市不動產權第0023815號	零售		414.89
92.	吉(2018)白山市不動產權第0023708號	零售		731.86
93.	吉(2018)白山市不動產權第0019808號	零售		64.84
94.	吉(2018)白山市不動產權第0019810號	零售		65.94
95.	吉(2018)白山市不動產權第0023816號	零售		283.3
96.	吉(2018)白山市不動產權第0023806號	零售		322.37
97.	吉(2018)白山市不動產權第0023804號	零售		444.55
98.	吉(2018)白山市不動產權第0023805號	零售		249.00
99.	吉(2018)白山市不動產權第0023818號	零售		263.20

序號	證書編號	用途	地盤面積	總建築面積
100.	吉(2018)白山市不動產權第0024239號	零售		289.23
101.	吉(2019)白山市不動產權第0016444號	零售		16.57
102.	吉(2019)白山市不動產權第0016445號	零售		26.90
103.	吉(2019)白山市不動產權第0016446號	零售		20.60
104.	吉(2019)白山市不動產權第0016455號	零售		20.41
105.	吉(2019)白山市不動產權第0016456號	零售		16.70
106.	吉(2019)白山市不動產權第0016457號	零售		23.85
107.	吉(2019)白山市不動產權第0016458號	零售		11.56
108.	吉(2019)白山市不動產權第0016459號	零售		13.27
109.	吉(2019)白山市不動產權第0016460號	零售		31.54
110.	吉(2019)白山市不動產權第0016461號	零售		22.26
111.	吉(2019)白山市不動產權第0016462號	零售		21.05
112.	吉(2019)白山市不動產權第0016463號	零售		22.26
113.	吉(2019)白山市不動產權第0016520號	零售		14.91
114.	吉(2019)白山市不動產權第0016521號	零售		26.28
115.	吉(2019)白山市不動產權第0016522號	零售		20.85
116.	吉(2019)白山市不動產權第0016523號	零售		26.90
117.	吉(2019)白山市不動產權第0016524號	零售		36.07
118.	吉(2019)白山市不動產權第0016525號	零售		24.12
119.	吉(2019)白山市不動產權第0016526號	零售		21.46
120.	吉(2019)白山市不動產權第0016527號	零售		27.17
121.	吉(2019)白山市不動產權第0016528號	零售		40.29
122.	吉(2019)白山市不動產權第0016529號	零售		40.29
123.	吉(2019)白山市不動產權第0016530號	零售		28.62
124.	吉(2019)白山市不動產權第0016531號	零售		42.41

序號	證書編號	用途	地盤面積	總建築面積
125.	吉(2019)白山市不動產權第0016532號	零售		64.88
126.	吉(2019)白山市不動產權第0016533號	零售		41.50
127.	吉(2019)白山市不動產權第0016534號	零售		21.91
128.	吉(2019)白山市不動產權第0016535號	零售		34.99
129.	吉(2019)白山市不動產權第0016536號	零售		28.66
130.	吉(2019)白山市不動產權第0016537號	零售		20.85
131.	吉(2019)白山市不動產權第0016538號	零售		18.75
132.	吉(2019)白山市不動產權第0016539號	零售		19.42
133.	吉(2019)白山市不動產權第0016540號	零售		16.22
134.	吉(2019)白山市不動產權第0016541號	零售		26.59
135.	吉(2019)白山市不動產權第0016542號	零售		18.82
136.	吉(2019)白山市不動產權第0016543號	零售		24.93
137.	吉(2019)白山市不動產權第0016544號	零售		15.30
138.	吉(2019)白山市不動產權第0016545號	零售		22.42
139.	吉(2019)白山市不動產權第0016546號	零售		18.55
140.	吉(2019)白山市不動產權第0016547號	零售		19.08
141.	吉(2019)白山市不動產權第0016548號	零售		23.79
142.	吉(2019)白山市不動產權第0016549號	零售		23.95
143.	吉(2019)白山市不動產權第0016550號	零售		17.78
144.	吉(2019)白山市不動產權第0016551號	零售		22.11
145.	吉(2019)白山市不動產權第0016552號	零售		25.51
146.	吉(2019)白山市不動產權第0016553號	零售		277.52
147.	吉(2019)白山市不動產權第0016554號	零售		19.44
148.	吉(2019)白山市不動產權第0016555號	零售		14.38
149.	吉(2019)白山市不動產權第0016556號	零售		16.94

序號	證書編號	用途	地盤面積	總建築面積
150.	吉(2019)白山市不動產權第0016557號	零售		21.95
151.	吉(2019)白山市不動產權第0016558號	零售		387.74
152.	吉(2019)白山市不動產權第0016559號	零售		279.83
153.	吉(2019)白山市不動產權第0016560號	零售		15.35
154.	吉(2019)白山市不動產權第0016561號	零售		16.85
155.	吉(2019)白山市不動產權第0016686號	零售		14.40
156.	吉(2019)白山市不動產權第0016687號	零售		23.46
157.	吉(2019)白山市不動產權第0016688號	零售		18.95
158.	吉(2019)白山市不動產權第0016689號	零售		19.68
159.	吉(2019)白山市不動產權第0016690號	零售		18.90
160.	吉(2019)白山市不動產權第0016691號	零售		9.85
總計：			<u>29,933.99</u>	<u>71,349.02</u>

iv) 該物業的概況及市場資料概述如下：

位置	該物業位於中國吉林省白山市渾江區渾江大街135號
交通	白山市長白山機場距離該物業約99公里。此外，所在地出租車和公交車也很方便
周邊地區環境	目標區域主要為住宅及商業區。

- v) 於評估該物業的市值時，吾等參考了其附近類似物業的租金及銷售價格。在白山等四線城市，由於市場交易不活躍且定價不透明，估值日的主要可觀察依據僅為要價。所選的可資比較物業與標的資產非常相似。吾等根據市場狀況、賣方動機及具體物業屬性，對該等要價進行調整，以反映預期可成交價格。可資比較物業位於相同地區，具有類似的狀況、規模及年期等特徵。經選擇的可資比較物業包括每平方米介乎人民幣80元至人民幣100元的零售月租金（一樓）；每個介乎人民幣90,000元至人民幣130,000元的停車位。於吾等估值過程中，吾等已考慮通達性、規模、環境等相關調整因素以確定該物業的單價。此方法所提述的可資比較物業的概要呈列如下：

	可資比較1	可資比較2	可資比較3
物業名稱	歐亞合興	白山萬達廣場	白山步行街商舖
詳細地址	白山市渾江區 渾江大街147號	白山市渾江區 渾江大街109-7號	白山市渾江區 白山步行街
樓層	1	1	1
總建築面積(平方米)	100,000	92,000	不適用
類型組合	零售	零售	零售
移交狀況	毛胚房	毛胚房	毛胚房
平均總建築面積單位租金 (人民幣元/平方米)	125	104	120

對可資比較物業作出的主要調整如下：

	可資比較1	可資比較1	可資比較3
位置	無調整	無調整	無調整
通達性	負向調整	負向調整	負向調整
樓層	無調整	無調整	無調整
狀況	負向調整	負向調整	負向調整
規模	負向調整	負向調整	負向調整
年期	無調整	無調整	無調整
經調整單價(人民幣元/平方米)	93	85	95
加權	33.33%	33.33%	33.33%
加權值(人民幣元/平方米)	31	28	31
採用總建築面積加權單位租金 (人民幣元/平方米)		90	

	可資比較1	可資比較2	可資比較3
物業名稱	勵學佳園	星泰花園	春江花園
詳細地址	白山市渾江區 勵學路與南平街 交叉口	白山市渾江區 紅旗街與民安路 交叉口	白山市渾江區 長白山大街與 青松路交叉口
總建築面積(平方米)	71,000	不適用	30,000
類型組合	停車位	停車位	停車位
移交狀況	毛胚房	毛胚房	毛胚房
要價(人民幣元)	120,000	115,000	130,000

對可資比較物業作出的主要調整如下：

	可資比較1	可資比較1	可資比較3
位置	負向調整	負向調整	負向調整
狀況	負向調整	負向調整	負向調整
規模	正向調整	正向調整	正向調整
年期	無調整	無調整	無調整
經調整單價(人民幣元/平方米)	100,000	95,000	110,000
加權	33.33%	33.33%	33.33%
加權值(人民幣元/平方米)	33,000	31,000	36,000
採用加權單價(人民幣元/平方米)		100,000	

vi) 9,589.37平方米的停車位部分尚未取得房產證。吾等未將此部分的價值計入最終市值。

vii) 對於租戶租冊，超市、健身中心及大面積租戶的現時每月租金明顯較低，拉低了整體現有租約的每月租金。於本估值中，吾等已根據附註v中的可資比較租金，假設一層的每月單位租金為人民幣90元，經樓層調整後，商業部分(地下一層至五層)的平均每月單位租金約為人民幣56元/平方米。

viii) 對於商業部分，本估值採用5.25%的資本化率。吾等結合租冊中各現有租戶的到期日及剩餘土地使用年限得出收入估值結果。對於停車位部分，吾等採用市場法得出市值。物業概要呈列如下：

部分	市值 (人民幣元)
商業	304,900,000
停車位	2,300,000
總計	<u>307,200,000</u>

ix) 吾等獲提供有關該物業的業權狀況及主要批文及牌照的文書副本如下：

文件／批文	可用性
房產證	是
租冊	是
營業執照	是

x) 吾等已獲提供貴公司的中國法律顧問通商律師事務所就該物業所編製的法律意見，其包括(其中包括)以下資料：

1. 白山市廣澤已就該物業土地取得房產證。白山市廣澤合法擁有該物業的相關土地使用權及物業所有權，其權利受中國法律保障；
2. 白山市廣澤已合法擁有該物業的相關土地使用權及擁有權。在上述土地使用權期限內，白山市廣澤有權依照中國法律佔有和使用該物業，並有權通過轉讓、租賃、抵押或其他合法方式處置該物業。

第三組－貴集團將於中國收購的物業

物業	說明及年期	估用詳情	於二零二五年 六月三十日 現況下之市值
1	中國吉林省白山市 市渾江區201國 道北側廣澤蘭亭 2.2期	廣澤蘭亭二B期為住宅開發項目，將建在一幅地盤面積約 18,353.00平方米的土地上。 該物業位於白山市渾江區。附近的開發項目以不同樓齡及高度 的住宅建築為主。距白山市中心約5分鐘車程。	於估值日，該物 業為空置土地。 無商業價值
	期	部分	地盤面積 (平方米)
	二B	土地	<u>18,353.00</u>
	總計		<u>18,353.00</u>

該物業的土地使用權將獲授為期70年，作住宅用途。

附註：

- i) 根據日期為二零一四年二月二十八日的國有建設用地使用權出讓合同(201405)，本公司之間接全資附屬公司白山市廣澤房地產開發有限公司(以下簡稱「白山市廣澤」)已獲授[2013]G029-1號地塊的土地使用權，地盤面積約為73,945.00平方米，土地出讓金為人民幣24,757,200元。
- ii) 吾等已獲提供貴公司的中國法律顧問通商律師事務所就該物業所編製的法律意見，其包括(其中包括)以下資料：
 1. 經考慮廣澤蘭亭項目整體土地使用權已簽訂《國有建設用地使用權出讓合同》並支付了土地出讓金，而根據貴公司的確認，廣澤蘭亭二B期項目(總地盤面積73,945.00平方米，經扣除一期項目41,429.00平方米及二A期項目14,163.00平方米，二B期項目剩餘地盤面積為18,353.00平方米)僅由於拆遷進度尚未取得土地使用權證。基於上文，律師認為，白山市廣澤根據當地法律法規提交相關業權文件申請並被當地主管部門受理後，白山市廣澤取得廣澤蘭亭二B期項目的土地使用權所有權證不存在實質性法律障礙；
 2. 於估值過程中，由於目標集團於估值日尚未取得任何有效業權文件，故吾等並無賦予該物業任何商業價值。倘目標集團已支付所有土地出讓金並取得該物業的所有適當國有土地使用權證，則該物業二B期於估值日的市值將為人民幣16,500,000元(目標集團應佔100%權益人民幣16,500,000元)。

第四組－貴集團於中國租賃的物業

物業	說明及年期	估用詳情	於二零二五年 六月三十日 現況下之市值												
6	<p>中國吉林省白山市渾江區渾江大街135號廣澤國際購物中心向第三方租賃的多個零售店舖</p> <p>廣澤國際購物中心(「該發展項目」)為一個位於不規則地塊上的大規模住宅及零售開發項目，地盤面積約29,933.99平方米。</p> <p>根據獲提供的資料，廣澤國際購物中心的租期利息部分(「該物業」)包括該發展項目的第一層至第四層的多個零售店舖。其為鋼筋混凝土結構。該物業總建築面積約20,523.01平方米，詳情如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>部分</th> <th>總建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>第一層</td> <td>8,616.39</td> </tr> <tr> <td>第二層</td> <td>8,258.51</td> </tr> <tr> <td>第三層</td> <td>3,392.50</td> </tr> <tr> <td>第四層</td> <td>255.61</td> </tr> <tr> <td>總計</td> <td>20,523.01</td> </tr> </tbody> </table>	部分	總建築面積 (平方米)	第一層	8,616.39	第二層	8,258.51	第三層	3,392.50	第四層	255.61	總計	20,523.01	<p>根據獲提供的資料，於估值日，該物業已分租作零售用途。租戶的租期各不相同，最後到期日為二零二六年一月二十四日。每月租金約為人民幣395,000元，不含管理費及增值稅。以總建築面積計算，該物業的出租率約為47.5%。</p>	無商業價值
部分	總建築面積 (平方米)														
第一層	8,616.39														
第二層	8,258.51														
第三層	3,392.50														
第四層	255.61														
總計	20,523.01														

經告知，該發展項目已於二零一五年竣工。

附註：

- i) 根據獲提供的多份委託協議，廣澤國際購物中心由白山市廣澤商業管理有限公司租賃，租期為自二零二一年一月二十五日起至二零二六年一月二十四日止，年租金總額為人民幣12,592,171元。

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。董事願就本通函的資料共同及個別地承擔全部責任。董事經作出一切合理查詢後，確認就彼等所知及所信，本通函所載資料在所有重大方面均屬準確完備，並無誤導或欺詐成分，且概無遺漏其他事項，足以令致本通函或其所載任何陳述產生誤導。

2. 權益披露

(a) 董事及最高行政人員於本公司及其相聯法團之證券之權益及淡倉

於最後實際可行日期，董事及本公司最高行政人員於本公司及其相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）之股份、相關股份及債權證中擁有(i)根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部須知會本公司及聯交所之權益及淡倉（包括根據證券及期貨條例有關條文彼等被當作或視作擁有之權益及淡倉）；或(ii)根據證券及期貨條例第352條須記入該條所提述登記冊之權益及淡倉；或(iii)根據上市規則之上市發行人董事進行證券交易之標準守則（「標準守則」）須知會本公司及聯交所之權益及淡倉；或(iv)根據收購守則須予披露之權益及淡倉如下：

(i) 股份權益

董事／最高 行政人員姓名	權益性質	持倉	擁有權益之 股份數目	佔已發行股份 概約百分比 (附註1)
崔民東先生 (「崔先生」)	配偶權益	好倉	42,500 (附註2)	0.01%

附註：

1. 百分比按於最後實際可行日期已發行股份360,181,940股計算。
2. 根據證券及期貨條例第XV部，崔先生被視為於其配偶柴琇女士實益擁有的42,500股股份中擁有權益。

除上文披露者外，於最後實際可行日期，董事及本公司最高行政人員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）之股份、相關股份及債權證中擁有或被視作擁有(i)根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部須知會本公司及聯交所的任何權益或淡倉（包括根據證券及期貨條例有關條文彼等被當作或視作擁有之權益及淡倉）；或(ii)根據證券及期貨條例第352條須記入該條所提述登記冊之權益或淡倉；或(iii)根據標準守則須知會本公司及聯交所之權益或淡倉；或(iv)根據收購守則須予披露之權益及淡倉。

於最後實際可行日期，概無董事為於本公司股份及相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部條文須予披露之權益或淡倉之公司之董事或僱員。

(b) 主要股東及其他人士於本公司及其相聯法團之證券之權益或淡倉

於最後實際可行日期，據本公司董事或最高行政人員所知，以下人士（董事或本公司最高行政人員除外）於本公司股份或相關股份或債權證中擁有或被視作擁有(i)根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部之條文須向本公司及聯交所披露之權益或淡倉；或(ii)根據證券及期貨條例第336條而須登記於該條所述登記冊之權益或淡倉：

(i) 股份權益

股東姓名／名稱	權益性質	持倉	擁有權益之 股份／相關 股份數目	佔已發行 股份概約 百分比 (附註1)
美成	登記擁有人	好倉	20,616,035 (附註2)	5.72%
家譯	登記擁有人	好倉	89,739,018 (附註2及3)	24.91%
TMF (Cayman) Ltd.	受託人	好倉	110,355,053 (附註2)	30.63%
Deep Wealth Holding Limited (「Deep Wealth」)	於受控制法團之 權益	好倉	110,355,053 (附註2)	30.63%
崔薪瞳女士 (「崔女士」)	信託設立人及 於受控制法團 之權益	好倉	110,355,053 (附註2)	30.63%
李強義先生 (「李先生」)	配偶權益	好倉	110,355,053 (附註2)	30.63%
隋廣義先生 (「隋先生」)	於受控制法團之 權益	好倉	52,000,000 (附註4)	14.43%
嘉文世紀投資有限公司 (前稱鼎益豐控股集團 國際有限公司)	於受控制法團之 權益	好倉	52,000,000 (附註4)	14.43%

股東姓名／名稱	權益性質	持倉	擁有權益之 股份／相關 股份數目	佔已發行 股份概約 百分比 (附註1)
中投國際金融財富集團 有限公司	實益擁有人	好倉	52,000,000 (附註4)	14.43%
本滙資產管理(亞洲)有 限公司	實益擁有人	好倉	18,964,950 (附註5)	5.26%
任德章先生	於受控制法團之 權益	好倉	18,964,950 (附註5)	5.26%
姜金波先生	於受控制法團之 權益及 實益擁有人	好倉	31,500,000 (附註6)	8.75%

附註：

1. 百分比按於最後實際可行日期已發行股份360,181,940股計算。
2. 美成及家譯為Deep Wealth全資擁有之公司。Deep Wealth則由Ground Trust之受託人TMF (Cayman) Ltd.持有。Ground Trust為由崔女士(作為委託人及保護人)及TMF(Cayman) Ltd.(作為受託人)於二零一六年七月二十七日設立之全權信託。根據證券及期貨條例，崔女士被視為於美成及家譯所持本公司證券中擁有權益。李先生為崔女士的配偶，彼被視為於崔女士被視為擁有權益的本公司股份及相關股份中擁有權益。
3. 家譯於二零二二年七月二十九日訂立買賣協議(「買賣協議」)，據此，家譯同意向天豐國際控股有限公司(「天豐」)出售50,000,000股股份(佔最後實際可行日期本公司已發行股本總數約13.88%)。天豐為吉林省萬鼎控股集團有限公司全資擁有的公司，而吉林省萬鼎控股集團有限公司的90%、5%及5%股份分別由(i)前非執行董事隋廣義先生(「隋先生」)；(ii)王健先生(獨立第三方)；及(iii)王敏女士(獨立第三方)擁有。於最後實際可行日期，由於天豐尚未履行其所承擔的所有義務(即唯一

未履行的義務是天豐承諾促使本集團解除由家譯或其關聯公司提供的任何公司擔保，包括本集團到期借款或再融資時的擔保），直至天豐已全部支付買賣協議項下的代價，故買賣協議之完成尚未作實，且交易尚未完成。因此，於最後實際可行日期，家譯仍為50,000,000股股份的合法及實益擁有人。

4. 該等52,000,000股股份由中投國際金融財富集團有限公司持有，而中投國際金融財富集團有限公司由嘉文世紀投資有限公司（前稱鼎益豐控股集團國際有限公司）全資擁有，鼎益豐控股集團國際有限公司的股份於聯交所主板上市，而根據證券及期貨條例第XV部，其約22.26%已發行股本由隋先生持有或被視為由隋先生持有。
5. 本匯資產管理（亞洲）有限公司為任德章先生全資實益擁有之公司。就證券及期貨條例而言，任德章先生為該公司之控股股東，因此彼被視為於該等股份中擁有權益。
6. 該等31,500,000股股份包括(i)姜金波先生（「姜先生」）本身持有之16,500,000股股份；及(ii)元匯國際控股有限公司持有之15,000,000股股份，而元匯國際控股有限公司則由深圳市鼎新控股集團有限公司（「**深圳市鼎新**」）全資擁有。深圳市鼎新由姜先生全資實益擁有。就證券及期貨條例而言，姜先生為該公司之控股股東，因此彼於該等股份中擁有權益及被視為於該等股份中擁有權益。因此，根據證券及期貨條例第XV部，姜先生被視為於合共31,500,000股股份中擁有權益。

除上文披露者外，於最後實際可行日期，概無其他人士（董事或本公司最高行政人員除外）於股份或相關股份中擁有或視為或當作擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部之條文須向本公司披露，或根據證券及期貨條例第336條本公司須備存之登記冊之任何權益或淡倉。

3. 董事於合約、安排或本集團資產之權益

於最後實際可行日期，概無董事及彼等各自之聯繫人自二零二五年三月三十一日（即本集團最近期刊發經審核綜合賬目之編製日期）以來，所收購或出售或向其租賃，或本集團任何成員公司擬收購或出售或向其租賃之任何資產中擁有任何直接或間接權益。

於最後實際可行日期，概無董事及彼等各自之聯繫人於最後實際可行日期仍然存續且對本集團業務而言屬重大之任何合約或安排中擁有重大權益。

4. 董事服務合約

於最後實際可行日期，概無董事與本公司或其任何附屬公司或聯營公司訂立服務合約或建議服務合約，而該等服務合約或建議服務合約(i)於該公告日期前六個月內及直至最後實際可行日期已訂立或已修訂(包括連續及定期合約)；(ii)屬於通知期為十二個月或以上的連續合約；(iii)屬於為期十二個月以上(不論通知期之長短)的定期合約；或(iv)本集團在不支付補償(法定賠償除外)的情況下不能於一年內終止。

5. 專家同意書及資格

以下為提供載於本通函之意見或建議之專家資格：

名稱	資格
高力國際土地房地產 資產評估有限公司	獨立物業估值師

上述專家已就刊發本通函發出同意書，同意以本通函所載之形式及內容轉載其意見或報告及引述其名稱，且迄今並未撤回同意書。

於最後實際可行日期，上述專家概無於本集團任何成員公司直接或間接擁有任何股權，亦無任何權利(不論可否依法執行)認購或提名他人認購本集團任何成員公司之證券。

於最後實際可行日期，上述專家概無於本集團任何成員公司自二零二五年三月三十一日(即本集團最近期刊發經審核財務報表之編製日期)以來，所收購或出售或向其租賃，或本集團任何成員公司擬收購或出售或向其租賃之任何資產中擁有任何直接或間接權益。

6. 競爭權益

於最後實際可行日期，董事及彼等各自之緊密聯繫人概無於與本集團業務構成或可能構成直接或間接競爭之業務中擁有任何權益。

7. 訴訟

於最後實際可行日期，本公司或其任何附屬公司概無或可能涉及任何重大訴訟或仲裁，董事亦不知悉本公司或其任何附屬公司有任何未決或面臨威脅之重大訴訟或申索。

8. 重大合約

於緊接該公告日期前兩年內及直至本通函之最後實際可行日期(包括該日)，本集團成員公司已訂立下列屬重大或可能屬重大之合約(並非於一般業務過程中訂立之合約)：

- (a) 該協議；
- (b) 創興國際資本有限公司與長春市融裕商貿有限公司(作為賣方)及長春市納百利商貿有限公司(作為買方)訂立日期為二零二四年十月二十五日的股權轉讓協議(連同日期分別為二零二五年三月二十八日及二零二五年六月三十日的延期協議)，內容有關出售吉林省廣澤旅遊開發有限公司的全部股權，詳情分別載於本公司日期為二零二四年十月二十五日、二零二五年三月二十八日及二零二五年六月三十日的公告以及本公司日期為二零二四年十一月二十九日的通函；
- (c) 本公司與廣澤投資控股集團(香港)有限公司訂立日期為二零二四年四月二十五日之貸款資本化協議(「**貸款資本化協議**」)，內容有關資本化來自廣澤投資控股集團(香港)有限公司之貸款，就此按資本化價格每股資本化股份0.05港元向廣澤投資控股集團(香港)有限公司配發及發行資本化股份，有關詳情分別載於本公司日期為二零二四年五月十四日及二零二四年五月十六日之公告及本公司日期為二零二四年六月二十九日之通函；及
- (d) 本公司與廣澤投資控股集團(香港)有限公司訂立日期為二零二四年十月四日之終止契據，內容有關終止貸款資本化協議，有關詳情載於本公司日期為二零二四年十月四日之公告。

9. 其他事項

- (a) 本公司之公司秘書為伍文傑先生，為香港會計師公會會員。
- (b) 本公司之註冊辦事處位於Clarendon House, 2 Church Street, Hamilton HM 11, Bermuda。
- (c) 本公司之香港總辦事處兼主要營業地點位於香港灣仔港灣道26號華潤大廈13樓1305室。
- (d) 本公司之香港股份過戶登記分處為卓佳證券登記有限公司，地址為香港夏慤道十六號遠東金融中心十七樓。

- (e) 本通函之中英文版本如有歧義，概以英文本為準。

10. 展示文件

以下文件之文本將於本通函日期起直至股東特別大會日期(包括該日)止不少於十四(14)天內於聯交所網站(<http://www.hkexnews.hk>)及本公司網站(<http://www.huayininternational.com>)刊登及展示：

- (i) 該協議；
- (ii) 董事會函件，全文載於本通函第4至14頁；
- (iii) 高力國際土地房地產資產評估有限公司備製之估值報告，其全文載於本通函附錄二；及
- (iv) 本附錄「5.專家同意書及資格」一段所提述之同意函。

股東特別大會通告



HUA YIN INTERNATIONAL HOLDINGS LIMITED

華音國際控股有限公司

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：989)

股東特別大會通告

茲通告Hua Yin International Holdings Limited華音國際控股有限公司(「本公司」)謹訂於二零二五年十月三日(星期五)上午九時正假座香港灣仔皇后大道東二百四十八號大新金融中心三十五樓舉行股東特別大會(「股東特別大會」)，以考慮並酌情通過(無論有否修訂)下列本公司決議案：

普通決議案

1. 「動議：

- (a) 待日期為二零二五年七月二十八日之股權轉讓協議(「該協議」)(其註有「A」字樣並由股東特別大會主席簡簽以資識別之副本已提呈股東特別大會)所載條款及條件獲達成並批准、確認及追認其項下擬進行之事宜；
- (b) 授權任何一名或以上董事進行有關行動及事宜，並簽署及簽立一切有關文件(及於必要時加蓋本公司印鑒)，以及採取其可能認為使該協議或其項下擬進行之交易以及其所附帶或與此有關之一切其他事宜生效或就此而言屬必要、適宜、可取或權宜之步驟，並同意就任何相關或有關事宜作出有關修改、修訂或豁免。」

承董事會命

Hua Yin International Holdings Limited

華音國際控股有限公司

公司秘書

伍文傑

香港，二零二五年九月十六日

股東特別大會通告

註冊辦事處：

Clarendon House
2 Church Street
Hamilton HM 11
Bermuda

總辦事處及香港主要營業地點：

香港灣仔
港灣道26號
華潤大廈
13樓1305室

附註：

- 代表委任表格連同經簽署之授權書或其他授權文件(如有)，或該授權書或授權文件之核實副本，須盡快及無論如何須於股東特別大會或其任何續會指定舉行時間不少於48小時前按下列地址送達本公司之主要股份過戶登記處或股份過戶登記分處，方為有效：
 - 於主冊登記之該等股東：本公司之主要股份過戶登記處Appleby Global Corporate Services (Bermuda) Limited，經Suntera Corporate Services Limited之辦事處代轉，地址為香港中環皇后大道中一百六十二號On Building十八樓；及
 - 於香港分冊登記之該等股東：本公司於香港之股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司之辦事處，地址為香港夏慤道十六號遠東金融中心十七樓。
- 本公司將於二零二五年九月二十九日(星期一)至二零二五年十月三日(星期五)(包括首尾兩日)暫停辦理股份過戶登記。在此期間不會辦理任何股份過戶登記手續。為確保有權以本公司股東身份出席大會並於會上投票，所有正確及完整的過戶文件連同有關香港股票最遲須於二零二五年九月二十六日(星期五)下午四時三十分前送達本公司之香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司，地址為香港夏慤道十六號遠東金融中心十七樓，以辦理登記手續。為釐定有權出席股東特別大會及於會上投票的資格，記錄日期定於二零二五年十月三日(星期五)。
- 倘為任何本公司股份之聯名股東，則該等聯名股東之任何一位可親身或委派代表就該本公司股份於上述大會上投票，猶如其為唯一有權投票者，但倘該等聯名股東超過一位出席上述大會，則排名靠先股東之投票(無論親自或委派代表投票)須獲接納，而其他聯名股東之投票則作廢，就此而言，排名先後須按聯名持有人就聯名持有而於股東名冊之排名先後次序釐定。
- 填妥及交回代表委任表格後，股東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，於此種情況下，代表委任表格將被視為撤回論。

股東特別大會通告

5. 根據上市規則，於股東特別大會上提呈之所有決議案將以股數投票表決。
6. 日期為二零二五年九月十六日載有上述第1項決議案進一步資料之通函，以印刷本形式或於聯交所網站 www.hkexnews.hk 及本公司之網站 <http://www.huayininternational.com> 內供查閱。
7. 倘於股東特別大會當日上午七時正後任何時間懸掛八號或以上颱風信號或由超強颱風造成之「極端情況」或黑色暴雨警告信號生效，股東特別大會將根據本公司組織章程大綱及細則延期或休會。本公司將於聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(<http://www.huayininternational.com>)上刊登公告，知會本公司股東有關續會的日期、時間及地點。
8. 於本通告日期，執行董事為徐映川先生(代理主席)、李俊傑先生及叢佩峰先生；非執行董事為崔民東先生及趙善能先生；及獨立非執行董事為曾鴻基先生及王曉初先生。