

此乃要件 請即處理

閣下如對要約、本綜合文件及／或隨附之接納表格之任何方面或應採取之行動有任何疑問，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。

閣下如已出售或轉讓名下全部海藍控股有限公司股份，應立即將本綜合文件及隨附之接納表格送交買主或承讓人或經手買賣或轉讓之銀行、持牌證券交易商或註冊證券機構或其他代理，以便轉交買主或承讓人。

香港交易及結算所有限公司、香港聯合交易所有限公司及香港中央結算有限公司對本綜合文件及隨附之接納表格之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不對因本綜合文件及隨附之接納表格全部或任何部分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。

本綜合文件應與隨附之接納表格一併閱讀，表格之內容為要約條款及條件之一部分。



Hailan Holdings Limited

海藍控股有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：2278)

中嘉(國際)投資建設有限公司
(於英屬處女群島註冊成立的有限公司)

有關

禹銘投資管理有限公司

代表

中嘉(國際)投資建設有限公司

以自願有條件現金要約的方式

收購海藍控股有限公司

全部已發行股份

(要約人及其一致行動人士已擁有及／或

同意將予收購的該等股份除外)的

建議私有化的綜合文件

要約人的財務顧問



YU MING INVESTMENT MANAGEMENT LIMITED
禹銘投資管理有限公司

獨立董事委員會之獨立財務顧問



本封面所使用詞彙與本綜合文件所界定者具有相同涵義。

禹銘函件載於本綜合文件第8至18頁，當中載有(其中包括)要約條款及條件。董事會函件載於本綜合文件第19至26頁。獨立董事委員會函件載於本綜合文件第27至28頁，當中載有其就要約向獨立股東提供的推薦建議。獨立財務顧問函件載於本綜合文件第29至60頁，當中載有其就要約向獨立董事委員會提供的意見。

要約的接納及交收程序載於本綜合文件附錄一第61至68頁及隨附之接納表格內。要約的接納須不遲於2023年7月3日(星期一)(即首個截止日期)下午四時正或要約人根據收購守則可能釐定及公佈並經執行人員同意的有關較後時間及／或日期送交股份過戶登記處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716號舖。

任何人士(包括但不限於託管人、代名人及受託人)倘將或有意將本綜合文件及／或隨附之接納表格轉交香港以外任何司法管轄區，在採取任何行動前應閱讀本綜合文件「禹銘函件」及附錄一「要約—海外股東」一節。欲接納要約的海外股東須自行負責全面遵守相關司法管轄區與接納要約有關的法律及法規，包括取得可能需要的任何政府、外匯管制或其他同意及任何登記或備案，或就該等司法權區遵守其他必要的手續、監管及／或法律規定，並支付任何轉讓費或其他稅項。於決定是否接納要約時，海外股東務請徵詢專業意見。

2023年6月12日

目 錄

	頁次
預期時間表.....	1
釋義.....	3
禹銘函件.....	8
董事會函件.....	19
獨立董事委員會函件.....	27
獨立財務顧問函件.....	29
附錄一 — 接納要約的其他條款及程序.....	61
附錄二 — 本集團之財務資料.....	69
附錄三 — 物業估值報告.....	73
附錄四 — 要約人之一般資料.....	127
附錄五 — 本集團之一般資料.....	131
隨附文件 — 接納表格	

預期時間表

下文所載之預期時間表僅作說明用途，並可予更改。時間表如有任何改動，將由要約人及本公司作出聯合公告。

2023年

本綜合文件及接納表格之寄發日期及

要約開始日期(附註1) 6月12日(星期一)

首個截止日期(附註2) 7月3日(星期一)

於首個截止日期接納要約之

最後時間及日期(附註2) 7月3日(星期一)
下午四時正

於首個截止日期於聯交所網站

公佈要約結果的公告 不遲於7月3日(星期一)
下午七時正

就於首個截止日期下午四時正或之前

根據要約接獲的有效接納而言

寄發股款的最後日期(假設要約於首個

截止日期在各方面成為或

宣佈為無條件)(附註3) 7月12日(星期三)

就接納而言要約可成為或宣佈

為無條件的最後時間及日期(附註4) 8月11日(星期五)
下午七時正

附註：

1. 要約於2023年6月12日(即本綜合文件日期)提出，並於該日及自該日起整個要約期內可供接納。
2. 除非要約人根據收購守則修訂或延長要約，否則遞交接納要約的最後時間及日期為2023年7月3日(星期一)(即本綜合文件日期起計不少於21日當日)下午四時正。根據收購守則，要約人有權延長要約直至其根據收購守則可能釐定(或根據收購守則經執行人員許可)的日期。要約人將就要約的任何延期刊發公告，該公告將列明下一個要約截止日期，或倘屆時要約就接納而言成為無條件，則發表聲明列明要約將一直維持可供接納直至另行通知為止。倘屬後者，則必須於要約截止前向並未接納要約的該等獨立股東發出最少14日書面通知。

作為投資者戶口持有人於中央結算系統直接持有或透過經紀或託管商參與者間接持有股份的實益擁有人倘有意接納要約，應注意根據中央結算系統一般規則及中央結算系統運作程序規則以及香港中央結算(代理人)有限公司設定的任何期限向中央結算系統作出指示的時限規定。

預期時間表

3. 有關根據要約交回股份代價的匯款(經扣除應付賣方從價印花稅)將根據收購守則規則20.1盡快惟無論如何須於(i)要約無條件日期;或(ii)股份過戶登記處根據收購守則規則30.2註釋1接獲妥為填妥的接納要約及就有關接納相關所有權文件,有關接納屬完整及有效(以較後者為準)後的七個營業日內以普通郵遞方式寄發予有效接納要約的該等股東,郵誤風險概由彼等自行承擔。
4. 根據收購守則,除非獲執行人員同意,否則於寄發日期後第60日下午七時正後,要約就接納而言或不能成為或宣佈為無條件。因此,除非要約在之前已就接納而言成為或宣佈為無條件,或已獲執行人員同意延長,否則要約將於2023年8月11日(星期五)下午七時正失效。
5. 倘懸掛八號或以上的熱帶氣旋警告信號或發出黑色暴雨警告:
 - (a) 於接納要約的最後日期及就要約的有效接納而寄發應付股款的最後日期中午十二時正前任何香港當地時間生效,但於中午十二時正後取消,則接納要約及寄發股款的最後時間仍將為同一營業日下午四時正;
 - (b) 於接納要約的最後日期及就要約有效接納而寄發應付股款的最後日期中午十二時正至下午四時正期間任何香港當地時間生效,則將接納要約及寄發股款的最後時間重新編排至上午九時正至下午四時正期間任何時間均無懸掛以上任何警告信號的下一營業日下午四時正。

本綜合文件及接納表格所載之所有日期及時間均指香港日期及時間。

釋 義

於本綜合文件內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「一致行動」	指	具有收購守則賦予該詞的相同涵義
「聯繫人」	指	具有收購守則賦予該詞的相同涵義
「董事會」	指	董事會
「營業日」	指	聯交所開門進行業務交易的營業日
「英屬處女群島」	指	英屬處女群島
「開曼群島公司法」	指	開曼群島公司法(經修訂)
「中央結算系統」	指	由香港中央結算有限公司成立及運作之中央結算及交收系統
「中央結算系統運作程序」	指	香港結算有關中央結算系統的運作程序，包括與中央結算系統運作及職能相關的慣例、程序及行政要求(經不時修訂)
「截止日期」	指	即首個截止日期，或如要約延長，任何可能由要約人決定，並由要約人與本公司聯合公佈，並且根據收購守則獲執行人員同意的其後截止日期
「本公司」	指	海藍控股有限公司，一間根據開曼群島法律註冊成立的獲豁免有限公司，其股份於主板上市(股份代號：2278)
「綜合文件」	指	要約人與本公司根據收購守則向股東聯合刊發之本綜合要約及回應文件，連同接納表格，當中載有(其中包括)要約條款詳情
「條件」	指	本綜合文件內禹銘函件「要約條件」一節所載的要約條件
「控股股東」	指	具有上市規則的相同涵義

釋 義

「寄發日期」	指	2023年6月12日，即按收購守則規定向股東寄發本綜合文件的日期
「董事」	指	本公司董事
「無利害關係股份」	指	要約人及要約人一致行動人士所持有股份以外的所有股份
「產權負擔」	指	(i)任何按揭、押記、質押、留置權、押貨預支、產權負擔或任何類別之其他抵押安排；(ii)任何購股權、衡平權、索償、反向權益或任何類別之其他第三方權利；(iii)任何權利據此後償於該第三方之任何權利之任何安排；或(iv)任何抵銷之合約權利，包括設立或促使設立，或允許或承受設立或存續上述任何事項之任何協議或承擔
「執行人員」	指	證監會企業融資部之執行董事或執行董事之任何代表
「首個截止日期」	指	2023年7月3日，即根據收購守則要約的首個截止日期
「接納表格」	指	有關要約之要約股份接納及轉讓表格，連同本綜合文件
「中央結算系統一般規則」	指	規管使用中央結算系統的條款及條件(可經不時修訂或修改)，在文義許可的情況下，應包括中央結算系統運作程序
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「港元」	指	香港法定貨幣港元
「香港結算」	指	香港中央結算有限公司
「香港中央結算(代理人)有限公司」	指	香港中央結算有限公司的全資附屬公司
「香港」	指	中國香港特別行政區

釋 義

「獨立董事委員會」	指	董事會獨立董事委員會由全體獨立非執行董事(即李勇先生、趙國慶博士及范從來教授)組成，成立目的為就要約及尤其是有關要約條款是否屬公平合理以及應否接納要約向獨立股東提供意見
「獨立財務顧問」	指	百利勤金融有限公司，於香港註冊成立的有限公司及根據證券及期貨條例獲授權可從事第6類(就機構融資提供意見)受規管活動之持牌法團，乃經獨立董事委員會批准獲本公司委任的獨立財務顧問，以就要約向獨立董事委員會提供意見
「獨立股東」	指	要約人及要約人一致行動人士以外之股東
「聯合公告」	指	要約人與本公司聯合刊發日期為2023年5月8日的公告，內容有關(其中包括)要約
「最後交易日」	指	2023年4月27日，即股份短暫停止買賣以待刊發聯合公告前之股份最後交易日
「最後可行日期」	指	2023年6月9日，即本綜合文件付印前就確定本綜合文件所載若干資料而言之最後實際可行日期
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「主板」	指	由聯交所運作之聯交所主板(不包括期權市場)，獨立於聯交所GEM並與其並行運作
「要約」	指	禹銘代表要約人作出之自願有條件全面現金要約，以收購全部已發行股份(要約人及要約人一致行動人士已擁有及/或同意將予收購之該等股份除外)

釋 義

「要約期」	指	具有收購守則賦予該詞的涵義，即從2023年5月8日(聯合公告日期)起至以下日期之最遲者的期間：(1)要約終止接納之日(即截止日期)；(2)要約失效之日；及(3)作出撤回要約的公告之日
「要約價」	指	作出要約之價格，即每股要約股份3.36港元
「要約股份」	指	全部已發行股份，要約人及／或要約人一致行動人士已擁有及／或同意將予收購者除外
「要約無條件日期」	指	要約於各方面成為無條件當日
「要約人」	指	中嘉(國際)投資建設有限公司，一間於英屬處女群島註冊成立的有限公司，由楊敏先生全資擁有
「要約人一致行動人士」	指	與要約人及／或楊敏先生一致行動的人士
「海外股東」	指	按本公司股東名冊所示，其地址位於香港境外之股東
「中國」	指	中華人民共和國，僅就本綜合文件而言，不包括香港、中華人民共和國澳門特別行政區及台灣
「股份過戶登記處」	指	香港中央證券登記有限公司，本公司於香港的股份過戶登記分處，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716號舖
「有關期間」	指	自2022年11月8日(即要約期開始前六個月當日)起至最後可行日期(包括該日)止之期間
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「證監會」	指	香港證券及期貨事務監察委員會

釋 義

「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.01港元的普通股
「股東」	指	股份不時的持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「收購守則」	指	證監會頒佈的香港公司收購及合併守則
「交易日」	指	聯交所於香港開放交易之日子
「禹銘」	指	禹銘投資管理有限公司，根據證券及期貨條例可進行第1類(證券交易)、第4類(就證券提供意見)、第6類(就機構融資提供意見)及第9類(提供資產管理)受規管活動之持牌法團，於香港註冊成立的有限公司，為要約人有關要約之財務顧問
「%」	指	百分比

附註：

1. 本綜合文件所載之若干金額及百分比數字已作四捨五入湊整。
2. 除文義另有所指外，單數詞具有複數之涵義，反之亦然。
3. 凡提述任何附錄、段落及其中任何分段乃分別指本綜合文件各附錄、段落及任何分段。
4. 凡提述任何法規或法定條文，包括於本綜合文件日期前後修訂、綜合或取代有關法規或法定條文之法規或法定條文。
5. 凡提述性別泛指所有或任何性別。



YU MING INVESTMENT MANAGEMENT LIMITED
禹銘投資管理有限公司

敬啟者：

禹銘投資管理有限公司
代表
中嘉(國際)投資建設有限公司
以自願有條件現金要約的方式
收購海藍控股有限公司
全部已發行股份
(要約人及其一致行動人士已擁有及／或
同意將予收購的該等股份除外)的
建議私有化

緒言

於2023年4月27日聯交所交易時段後，要約人告知董事會，禹銘將代表要約人提出自願有條件現金要約以收購全部股份(要約人及要約人一致行動人士已擁有及／或同意將予收購者除外)。

待要約成為無條件且符合開曼群島公司法及收購守則的規定後，要約人擬行使其權利強制收購要約人尚未根據要約收購的要約股份，從而將 貴公司私有化。倘要約人完成強制收購， 貴公司將成為要約人的全資附屬公司，並將申請撤銷股份於聯交所的上市地位。

本函件構成綜合文件的一部分，並載列(其中包括)要約之詳情、要約之理由及裨益以及要約人對 貴集團之意向。有關接納要約之條款及程序之進一步詳情載於本綜合文件附錄一及隨附之接納表格。強烈建議獨立股東細閱「董事會函件」、「獨立董事委員會函件」、「獨立財務顧問函件」、本綜合文件各附錄及隨附之接納表格所載之資料，並就應否接納要約作出決定前諮詢彼等本身之專業顧問。

要約

禹銘根據收購守則代表要約人謹此按以下基準提出要約：

每股要約股份..... 現金3.36港元

於最後可行日期，貴公司有300,000,000股已發行股份。貴公司並無發行尚未行使購股權、認股權證、衍生工具、可換股證券或其他相關證券(定義見收購守則規則22註釋4)。

要約將擴及至提出要約當日(即本綜合文件寄發日期)的所有已發行股份，以及於要約提出日期後及於要約截止日期前無條件配發或發行的任何其他股份(要約人及其一致行動人士持有者除外)。根據要約將予收購的股份應以繳足股款的方式收購，且不附帶任何產權負擔，連同隨附或應計的一切權利及利益，包括全額收取所有根據在作出要約當日(即本綜合文件刊發日期)或之後之一個記錄日所宣派、作出或派付之一切股息及其他分派(如有)之權利。於最後可行日期，貴公司確認其未宣派任何股息，且貴公司不擬於截止日期前宣派、作出或派付任何股息或其他分配。

要約之進一步條款及接納程序載於本綜合文件附錄一及隨附之接納表格。

要約條件

要約人提出的要約僅受條件約束，條件為於截止日期下午四時正前收到相關數目的要約股份的有效要約接納(且在允許的情況下並無撤回)，將導致要約人持有至少90%的要約股份，並另外附帶條件訂明，於所持股權中，要約人亦將持有至少90%的無利害關係股份。

於最後可行日期，要約股份及無利害關係股份包括75,000,000股已發行股份。

條件並不可豁免。倘條件不能於截止日期前達成，要約將告失效。

於最後可行日期，條件尚未達成。

倘要約作出修訂、延長或失效，或者條件達成，則要約人將按照收購守則及上市規則發出公告。

警告：要約完成取決於條件能否獲達成。本綜合文件的刊發在任何方面均並非暗示要約將會完成。要約不一定會成為無條件，倘其並無於符合收購守則的時段內成為無條件，則將告失效。因此，股東及潛在投資者在買賣貴公司證券時務請審慎行事。任何人士如對應採取的行動有任何疑問，應諮詢彼等的專業股票經紀、銀行經理、律師或其他專業顧問的意見。

價值比較

要約價每股股份3.36港元較：

- (i) 股份於最後交易日在聯交所所報收市價每股3.20港元溢價約5.00%；
- (ii) 股份於截至最後交易日(包括該日)止最後連續五個交易日在聯交所所報平均收市價每股3.20港元溢價約5.00%；
- (iii) 股份於截至最後交易日(包括該日)止最後連續十個交易日在聯交所所報平均收市價每股約3.20港元溢價約5.00%；
- (iv) 股份於截至最後交易日(包括該日)止最後連續三十個交易日在聯交所所報平均收市價每股約3.20港元溢價約5.00%；
- (v) 股份於最後可行日期在聯交所所報收市價每股股份3.16港元溢價約6.33%；
- (vi) 貴公司擁有人應佔經調整未經審核資產淨值每股股份約8.44港元折讓約60.19%(經計及本綜合文件附錄三所載物業估值後)；及
- (vii) 股份於2022年12月31日的貴公司擁有人應佔每股經審核綜合資產淨值約3.47港元(按貴公司截至2022年12月31日止年度的財務報告所載資料計算)折讓約3.17%。

股份最高及最低收市價

於有關期間，股份在聯交所所報最高及最低收市價分別為於2023年6月6日每股3.25港元以及於2022年11月8日至2022年11月11日每股2.25港元。

要約代價

於最後可行日期，貴公司有300,000,000股已發行股份。假設貴公司的已發行股本並無任何變動及根據每股股份3.36港元的要約價計算，貴公司全部已發行股本價值為1,008,000,000港元。

於最後可行日期，要約人及要約人一致行動人士於225,000,000股股份中擁有權益，佔已發行股份總數的75%。因此，要約股份總數將為75,000,000股股份。要約人根據要約應付的總代價將為252,000,000港元。

確認財務資源

要約人擬以內部資源方式為要約提供資金。禹銘已就要約獲委聘為要約人的財務顧問，並信納要約人具備充足財務資源應付悉數接納要約。

接納要約的影響

於達成條件的前提下，倘有效接納表格及相關證書及／或其他所有權文件（及／或就此所需的任何獲信納的彌償保證）根據收購守則規則30.2條註釋1屬完整及有效，並已由股份過戶登記分處收取，則透過有效接納要約，獨立股東將向要約人出售彼等所提呈並無附帶一切產權負擔的股份，連同其隨附的一切權利，包括有權悉數收取乃經參考於作出要約日期（即寄發本綜合文件的日期）當日或之後的紀錄日期所宣派、作出或派付的股息及其他分派（如有）。

根據收購守則條文，接納要約將屬不可撤回，亦不能撤銷。

要約之期限

要約從寄發本綜合文件日期起計至少21天期間可供股東接納，除非要約經執行人員同意撤回及要約人就此承擔的任何責任獲解除，則作別論。

要約之延長

要約人並無責任延長要約。然而，倘要約獲延長及：

- (a) 於有關延長日期，要約就接納而言並無成為無條件，則延長公告須指明下一個截止日期（須為符合收購守則的時間期限內的日期）；或

- (b) 於有關延長日期，要約就接納而言為無條件，則延長公告毋須指明下一個截止日期，惟可能聲明要約於刊發進一步通知前將維持可供接納。於此情況下，要約人須於截止要約前向尚未接納要約的股東發出至少14日的事先書面通知。

倘截止日期獲延長，除非文義另有所指，否則本綜合文件及隨附接納表格內對截止日期的任何提述須被視為指其後的截止日期。

要約成為或宣佈為無條件後維持可供接納

為了讓尚未接納要約的股東有機會接納要約，根據收購守則規則15.3，要約成為或宣佈為無條件(不論就接納或所有方面而言)後，要約須維持可供接納不少於14日。

最後期限規則

除非要約人已取得執行人員的事先同意，否則要約於2023年8月11日(星期五)(即寄發本綜合文件日期後第60日)下午七時正後將不能就接納而言成為或宣佈為無條件。

海外股東

要約人擬向所有獨立股東(包括海外股東)提呈要約。然而，要約涉及一間於開曼群島註冊成立的獲豁免公司的證券，並須遵守可能不同於其他司法權區的香港程序及披露規定。有意參與要約但登記地址位於香港以外地區的海外股東，須遵守並可能受其各自司法權區有關其參與要約的法律及法規約束。身為香港以外司法權區公民、居民或國民的海外股東，應遵守相關適用法律或監管規定，並於必要時尋求法律意見。有意接納要約的海外股東有責任自行完全遵守相關司法權區有關接納要約的法律及法規(包括取得可能需要的任何政府或其他同意或辦理其他必要手續及支付有關接納海外股東就有關司法權區應付的任何轉讓或其他稅項)。

任何股東以及要約股份的實益擁有人作出的任何接納將被視為構成有關股東向要約人作出聲明及保證，表示彼等已遵守當地法律及規定。如有疑問，海外股東應諮詢本身的專業顧問。

印花稅

就接納要約而產生之賣方香港從價印花稅按(i)有關獨立股東接納的應付代價，或(ii)股份市價(以較高者為準)的0.13%(或其部分)計算，將由要約人向接納要約的相關股東的應付現金款項中扣除(倘印花稅計算中出現不足1.00港元之零頭，則印花稅將約整至最接近1.00港元)。要約人將根據香港法例第117章印花稅條例，代表接納要約的相關獨立股東安排支付賣方香港從價印花稅，並將就有關接納要約及轉讓股份支付買方香港從價印花稅。

有關要約人的資料

要約人為於英屬處女群島註冊成立的有限公司，其主要業務為投資控股。要約人由楊敏先生全資擁有。楊敏先生為本集團控股股東兼創辦人。楊先生於1998年12月畢業於中國中共中央黨校，主修經濟及管理。楊先生於中國建築以及房地產物業管理方面擁有超過20年經驗。楊先生於物業建築項目擔任主要管理角色，監督物業項目的整個過程，包括土地收購、建設規劃及實施以及竣工後的銷售。

作出要約的理由及裨益

就股東而言

要約價每股股份3.36港元較股份於最後交易日在聯交所所報收市價每股股份3.20港元溢價5.00%，以及較股份於最後可行日期在聯交所所報收市價每股股份3.16港元溢價6.33%。要約價亦較股份於緊接最後交易日(包括該日)前5、10及30個交易日在聯交所所報的平均收市價每股股份約3.20港元溢價約5.00%。

要約價亦較 貴公司擁有人於2022年12月31日應佔經審核資產淨值每股股份約3.47港元折讓3.17%，以及較 貴公司擁有人應佔經調整未經審核資產淨值每股股份約8.44港元(經計及本綜合文件附錄三所載物業估值後)折讓60.19%。

禹銘函件

截至最後交易日(包括該日)止六個月期間，股份的平均每日成交量為每天少於1,000股。股份的買賣流動性較低，亦使股東難以在不對股份價格產生不利影響的情況下在市場上出售大量股份。要約人旨在為股東提供機會，可以具吸引力的溢價將其於貴公司的投資變現以換取現金，同時不會為股份價格構成任何下調壓力。

此外，中國房地產行業大幅下滑，導致土地及銷售市場暴跌。大部分高槓桿比率的房地產企業被迫降價促銷，進一步加速物業價格下滑，貴集團預計將面臨進一步影響其業務活動的不利因素。因此，就部分股東而言，鑒於中國物業市場的現況及復甦時間的不確定性，彼等可能認為要約特別及時。

儘管要約價較貴集團經審核資產淨值及經調整未經審核資產淨值有所折讓，務請注意，貴集團的資產主要包括擬作出售、持作投資、發展中或未來發展的物業。該等資產具有非流動性高的特點，因此，經審核資產淨值與經調整未經審核資產淨值的比較與要約價相關的程度有限。相反，要約價應參考現行市況(即股份的現行市價)評估。

因此，要約為股東提供良機，可以一個相較股份現行市價有溢價將其投資變現，或將所持股份投資轉換為前景較佳或股份成交量較高的其他公司的證券，而股東目前未必能夠如此行事，因為股份成交量淡薄。

就 貴公司而言

貴公司一直未能籌集股本以免攤薄股東權益，且貴公司目前於聯交所的上市地位不再為貴公司業務及增長提供充足的資金來源。撤回上市地位(如適用)的可能性將使貴集團有更大的靈活性，以追求未來業務發展。

要約人對於貴公司的意向

要約完成後，要約人對貴集團的意向是維持其現有主要業務。於最後可行日期，要約人無意為貴集團現有業務引入主要變動或重新配置任何固定資產或終止聘用貴集團的任何僱員。要約人將繼續考慮如何以最大提升效益和股東價值的方式發展貴集團，並將就此考慮檢討及改善其資產結構，而這將取決於多項因素，包括市況、法律及監管要求以及其業務需要。要約人無意在任何其他海外證券交易所將貴公司重新上市。

有關貴集團的資料

貴公司於開曼群島註冊成立為有限公司，其股份自2016年7月15日起於聯交所上市。貴集團主要於中國從事物業開發及出售以及物業開發及出租。

務請閣下垂注本綜合文件「董事會函件」中「有關本集團的資料」一節以及附錄二及五所載有關貴集團之資料詳情，當中載有貴集團之進一步財務及一般資料。

可能提出的強制收購及撤回股份上市地位

在符合開曼群島公司法第88條的相關要求下，倘要約人在寄發綜合文件後四個月內收到不少於要約股份90%的有效接納，則要約人將有權根據開曼群島公司法第88條強制收購要約人並未擁有或未根據要約按照與要約相同的條款收購的要約股份。

根據收購守則規則2.11，除得到執行人員的同意外，要約人如擬透過作出要約及運用開曼群島公司法的強制收購權，收購貴公司或將貴公司私有化，除須符合上述開曼群島公司法所施加規定外，因要約獲得接納而得到的無利害關係股份連同要約人於寄發綜合文件後四個月內根據要約購買的無利害關係股份須不少於無利害關係股份的90%，要約人方可行使該等權利。

待開曼群島公司法第88條及收購守則規則2.11的規定獲達成後，要約人擬透過行使其權利強制收購其尚未擁有或未根據要約收購的要約股份，藉此將貴公司私有化。倘要約人決定行使該權利並完成強制收購，貴公司將成為要約人的全資附屬公司，並將根據上市規則第6.15(1)條申請撤回股份於聯交所的上市地位。

倘要約的接納水平達至開曼群島公司法就強制收購的指定水平且收購守則規則2.11的規定獲達成，則可根據上市規則第6.15(1)條於截止日期起至撤回股份於聯交所的上市地位止期間暫停股份買賣。

貴公司的上市地位

聯交所已表示，倘於要約截止時，公眾人士持股量少於 貴公司適用之最低規定百分比(即已發行股份之25%)，或如聯交所認為：(i)股份買賣存在或可能存在虛假市場或(ii)由公眾人士持有的股份不足以維持有序的市場，則聯交所將考慮行使其酌情權以暫停股份買賣。

雖然要約人有意將 貴公司私有化，但要約人能否行使對要約股份的強制收購權將取決於要約的接納水平是否達到開曼群島公司法的指定水平及收購守則規則2.11的要求是否獲達成。倘要約人無法使強制收購生效，則要約將告失效，接納之獨立股東競投的所有要約股份將予退回， 貴公司的公眾持股量將維持不變，且股份將維持於聯交所的上市地位。

接納要約

接納程序

閣下應按照隨附之接納表格上印備之指示填妥及簽署接納表格後，方可接納要約，有關指示構成要約條款及條件之一部分。

妥為填寫及簽署之接納表格須連同有關股票及／或過戶收據及／或其他所有權文件(及／或就此所需令人信納之任何彌償保證)送交股份過戶登記處，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716號舖，並於信封上註明「海藍控股有限公司要約」，惟無論如何不遲於截止日期下午四時正或要約人在執行人員同意的情況下根據收購守則可能釐定及公佈之較後時間及／或日期前送交。

概不會就任何接納表格、股票及／或過戶收據及／或其他所有權文件(及／或就此所需令人信納之任何彌償保證)發出收據。

務請 閣下垂注本綜合文件附錄一所載「接納要約的其他條款及程序」及隨附之接納表格。

結算及股票

一旦要約在所有方面成為或被宣佈為無條件，有關接納要約的現金結算將根據收購守則規則20.1在可行情況下盡快惟於任何情況下在(i)要約無條件日期；或(ii)根據收購守則規則30.2註釋1，股份過戶登記處收到妥為填寫的接納要約及有關所有權文件日期(以較遲者為準)後的七個營業日內進行。

倘要約撤回或失效，要約方須盡早且無論如何於十日內將連同接納表格一併遞交之股票寄交接納要約之該等獨立股東，或安排有關股票供彼等自行領取。

代名人登記

為確保全體獨立股東得到公平對待，在實際可行之情況下，以代名人身份代表一名以上實益擁有人持有要約股份之該等獨立股東應分開處理相關實益擁有人之股權。為使其投資登記於代名人名下之要約股份之實益擁有人接納要約，彼等向代名人發出其有關要約之意向之指示尤為重要。

稅務意見

股東如對接納或拒絕要約的稅務影響有任何疑問，應諮詢本身的專業顧問。要約人、其一致行動人士、貴公司、禹銘、獨立財務顧問、股份過戶登記處或任何彼等各自之最終實益擁有人、董事、高級職員、聯繫人、代理或參與要約的任何其他人士概不會就任何人士因接納或拒絕要約而產生的任何稅務影響或負債承擔責任。

一般事項

所有文件及款項將以平郵方式寄發予獨立股東，郵誤風險概由彼等自行承擔。該等文件及款項將按照股東各自在股東名冊所示之地址寄交，或倘為聯名持有人，則寄交予於上述股東名冊內排名首位之股東，惟股份過戶登記處收到填妥及交回之隨附之接納表格內另行指定除外。要約人、其一致行動人士、貴公司、禹銘、獨立財務顧問、股份過戶登記處或任何彼等各自之最終實益擁有人、董事、高級職員、聯繫人、代理或參與要約的任何其他人士概不會就傳送該等文件及款項過程中出現之任何損失或延誤或可能因此產生之任何其他責任負責。

禹銘函件

其他資料

務請閣下垂注本綜合文件各附錄及隨附之接納表格(構成本綜合文件中部分)所載有關要約之其他資料。此外，另請閣下垂注本綜合文件中「董事會函件」、「獨立董事委員會函件」及「獨立財務顧問函件」內所載獨立財務顧問致獨立董事委員會之意見函件。

此 致

列位獨立股東 台照

代表
禹銘投資管理有限公司
董事總經理
李華倫
謹啟

2023年6月12日



Hailan Holdings Limited

海藍控股有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：2278)

執行董事：

周莉女士(主席)
范文燦女士
陳祥先生
賈濱先生

註冊辦事處：

Windward 3, Regatta Office Park
PO Box 1350
Grand Cayman KY1-1108
Cayman Islands

獨立非執行董事：

李勇先生
趙國慶博士
范從來教授

中國總部及主要營業地點：

中國
海南省
三亞市天涯區
育林路169號
希爾頓歡朋酒店旁1號樓二層

香港主要營業地點：

香港中環
皇后大道中29號
華人行16樓1603室

敬啟者：

禹銘投資管理有限公司

代表

中嘉(國際)投資建設有限公司

以自願有條件現金要約的方式

收購海藍控股有限公司

全部已發行股份

(要約人及其一致行動人士已擁有及/或

同意將予收購的該等股份除外)的

建議私有化

緒言

茲提述聯合公告，據此，要約人與本公司於2023年5月8日聯合宣佈，要約人告知董事會，禹銘將代表要約人提出自願有條件現金要約以收購全部股份(要約人及要約人一致行動人士已擁有及/或同意將予收購者除外)。

待要約成為無條件且符合開曼群島公司法及收購守則的規定後，要約人告知董事會，其擬行使其權利強制收購要約人尚未根據要約收購的要約股份，從而將本公司私有化。

本函件構成本綜合文件的一部份，並載有(其中包括)本集團的若干背景資料、要約的詳情、作出要約的理由及要約人有關本集團的意向。要約的條款的進一步詳情載於本綜合文件「禹銘函件」及附錄一以及隨附的接納表格。

本綜合文件的目的為向閣下提供(其中包括)：(i)有關本集團及要約人的資料；(ii)要約的進一步詳情；(iii)獨立董事委員會的推薦建議函件，當中載有其就要約的條款及是否接納要約致獨立股東的推薦建議；及(iv)獨立財務顧問的意見函件，當中載有其就要約致獨立董事委員會的意見及推薦建議。

獨立董事委員會及獨立財務顧問

由全體獨立非執行董事李勇先生、趙國慶博士及范從來教授組成之獨立董事委員會已告成立，以就要約是否公平合理及是否接納向獨立股東提供推薦建議。根據收購守則規則2.8，獨立董事委員會成員均為於要約中並無擁有直接或間接權益(彼等於股份的權益(如有)除外)的非執行董事。

誠如本公司於2023年5月12日所公佈，經獨立董事委員會批准後，百利勤金融有限公司已獲本公司委任為獨立財務顧問，以就(i)要約是否公平合理；及(ii)是否接納向獨立董事委員會提供意見。

要約

禹銘將根據收購守則代表要約人按以下基準提出要約：

每股要約股份..... 現金3.36港元

於最後可行日期，本公司有300,000,000股已發行股份，並無發行尚未行使購股權、認股權證、衍生工具、可換股證券或其他相關證券(定義見收購守則規則22註釋4)。

要約將擴及至提出要約當日(即本綜合文件寄發日期)的所有已發行股份，以及於要約提出日期後及於要約截止日期前無條件配發或發行的任何其他股份(要約人或要約人一致行動人士持有者除外)。根據要約將予收購的股份應以繳足股款的方式收購且不附帶任何產權負擔，連同隨附或應計的一切權利及利益，包括全額收取所有根據在作出要約當日(即本綜合文件刊發日期)或之後之一個記錄日所宣派、作出或派付之一切股息及其他分派(如有)之權利。於最後可行日期，本公司確認其並無宣派任何股息，而本公司無意於截止日期前宣派、作出或派付任何股息或其他分派。

要約之進一步條款及接納程序載於本綜合文件附錄一及隨附之接納表格。

要約條件

要約人提出的要約僅受條件約束，條件為於截止日期下午四時正前收到相關數目的要約股份的有效要約接納(且在允許的情況下並無撤回)，將導致要約人持有至少90%的要約股份，並另外附帶條件訂明，於所持股權中，要約人亦將持有至少90%的無利害關係股份。

於最後可行日期，要約股份及無利害關係股份包括75,000,000股已發行股份。

條件並不可豁免。倘條件不能於截止日期前達成，要約將告失效。

於最後可行日期，條件尚未達成。

倘要約作出修訂、延長或失效，或者條件達成，則要約人將按照收購守則及上市規則發出公告。

董事會函件

警告：要約完成取決於條件能否獲達成。本綜合文件的刊發在任何方面並非暗示要約將會完成。要約不一定會成為無條件，倘於遵守收購守則期間內其並無成為無條件，則將告失效。因此，股東及潛在投資者在買賣本公司證券時務請審慎行事。任何人士如對應採取的行動有任何疑問，應諮詢彼等的股票經紀、銀行經理、律師或其他專業顧問的意見。

價值比較

要約價每股股份3.36港元較：

- (i) 股份於最後交易日在聯交所所報收市價每股3.20港元溢價約5.00%；
- (ii) 股份於截至最後交易日(包括該日)止最後連續五個交易日在聯交所所報平均收市價每股3.20港元溢價約5.00%；
- (iii) 股份於截至最後交易日(包括該日)止最後連續十個交易日在聯交所所報平均收市價每股約3.20港元溢價約5.00%；
- (iv) 股份於截至最後交易日(包括該日)止最後連續30個交易日在聯交所所報平均收市價每股約3.20港元溢價約5.00%；
- (v) 股份於最後可行日期在聯交所所報收市價每股3.16港元溢價約6.33%；
- (vi) 本公司擁有人應佔經調整未經審核資產淨值每股股份約8.44港元折讓約60.19%(經計及本綜合文件附錄三所載物業估值後)；及
- (vii) 股份於2022年12月31日的本公司擁有人應佔每股經審核綜合資產淨值約3.47港元(按本公司截至2022年12月31日止年度的財務報告所載資料計算)折讓約3.17%。

最高及最低股份價格

於有關期間，股份於聯交所所報的最高及最低收市價分別為於2023年6月6日每股3.25港元以及於2022年11月8日至2022年11月11日每股2.25港元。

董事會函件

要約的進一步詳情

要約的進一步詳情，其中包括條款及條件以及接納及償付程序載於本綜合文件「禹銘函件」及附錄一以及隨附的接納表格。

有關要約人的資料及意向

務請閣下垂注本綜合文件「禹銘函件」內的「有關要約人的資料」及「要約人對於貴公司的意向」各節。

於最後可行日期，董事會明白到要約人對本集團的意向是維持其現有主要業務，且無意為本集團現有業務引入主要變動或重新配置任何固定資產或終止聘用本集團的任何僱員。要約人將繼續考慮如何以最大提升效益和股東價值的方式發展本集團，並將就此考慮檢討及改善其資產結構，而這將取決於多項因素，包括市況、法律及監管要求以及其業務需要。要約人無意在任何其他海外證券交易所將本公司重新上市。

有關本集團的資料

本公司於開曼群島註冊成立為有限公司，其股份自2016年7月15日起於聯交所主板上市。本集團主要於中國從事物業開發及出售以及物業開發及出租。

摘錄自截至2022年及2021年12月31日止年度年報的經審核綜合財務業績概要如下：

	截至12月31日止年度		
	2020年 人民幣千元	2021年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
收益	720,670	557,571	1,391,710
除所得稅前溢利／(虧損)	185,424	90,301	(474,894)
年度溢利／(虧損)	<u>31,956</u>	<u>(41,720)</u>	<u>(627,853)</u>
以下各項應佔溢利／(虧損)：			
本公司擁有人	64,034	15,448	(631,634)
非控股權益	(32,078)	(57,168)	3,781
本公司擁有人應佔 每股基本盈利／(虧損) (以每股人民幣列示)	0.21	0.05	(2.11)

董事會函件

於2022年12月31日，本公司擁有人應佔本集團經審核綜合資產淨值約為人民幣921,199,000元(約1,040,954,870港元)，相當於每股股份約3.47港元，而於2021年12月31日，本公司擁有人應佔本集團經審核綜合資產淨值約為人民幣1,469,614,000元(約1,792,929,080港元)，相當於每股股份約5.98港元。

務請閣下垂注本綜合文件附錄二及五中所載本集團的進一步財務及一般資料。

本公司的股權架構

下表載列(i)於最後可行日期；及(ii)緊隨要約完成後(假設要約獲獨立股東全面接納)本公司的股權架構：

	於最後可行日期		緊隨要約完成後 (假設要約獲獨立股東 全面接納)	
	股份數目	%	股份數目	%
要約人	224,325,000	74.78%	299,325,000	99.78%
中澤(國際)投資 有限公司	<u>675,000</u>	<u>0.22%</u>	<u>675,000</u>	<u>0.22%</u>
要約人及要約人 一致行動人士	225,000,000	75.00%	300,000,000	100.00%
公眾股東	<u>75,000,000</u>	<u>25.00%</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
總計	<u>300,000,000</u>	<u>100.00%</u>	<u>300,000,000</u>	<u>100.00%</u>

附註：楊敏先生合法及實益擁有要約人及中澤(國際)投資有限公司(「中澤(國際)」)全部已發行股份，故根據證券及期貨條例第XV部被視為或當作於要約人及中澤(國際)所持全部股份中擁有權益。

可能提出的強制收購及撤回股份上市地位

在符合開曼群島公司法第88條的相關要求下，倘要約人在寄發綜合文件後四個月內收到不少於要約股份90%的有效接納，則要約人將有權根據開曼群島公司法第88條強制收購要約人並未擁有或未根據要約按照與要約相同的條款收購的要約股份。

董事會函件

根據收購守則規則2.11，除得到執行人員的同意外，要約人如擬透過作出要約及運用開曼群島公司法的強制收購權，收購本公司或將本公司私有化，除須符合上述開曼群島公司法所施加規定外，因要約獲得接納而得到的無利害關係股份連同要約人於寄發綜合文件後四個月內根據要約購買的無利害關係股份須不少於無利害關係股份的90%，要約人方可行使該等權利。

待開曼群島公司法第88條及收購守則規則2.11的規定獲達成後，要約人擬透過行使其權利強制收購其尚未擁有或未根據要約收購的要約股份，藉此將本公司私有化。倘要約人決定行使該權利並完成強制收購，本公司將成為要約人的全資附屬公司，並將根據上市規則第6.15(1)條申請撤回股份於聯交所的上市地位。

倘要約的接納水平達至開曼群島公司法就強制收購的指定水平且收購守則規則2.11的規定獲達成，則可根據上市規則第6.15條於截止日期起至撤回股份於聯交所的上市地位止期間暫停股份買賣。

進一步資料

務請閣下細閱本綜合文件及隨附接納表格，以了解有關要約條款以及要約接納及償付程序的資料。

閣下亦請垂注本綜合文件各附錄所載其他資料。

於考慮採取與要約有關的行動時，閣下應考慮本身稅務狀況(如有)，如有任何疑問，務請諮詢閣下的專業顧問。

董事會函件

推薦建議

務請閣下垂注本綜合文件所載獨立董事委員會函件，當中載有其就要約致獨立股東之推薦建議。務請閣下亦垂注本綜合文件內獨立財務顧問函件，當中載有其就要約致獨立董事委員會之意見以及其向獨立董事委員會提供意見前所考慮的主要因素及理由。另務請閣下閱讀本綜合文件，連同隨附有關要約的接納及償付程序的接納表格。

此 致

列位獨立股東 台照

代表董事會
海藍控股有限公司
執行董事
賈濱
謹啟

2023年6月12日



Hailan Holdings Limited

海藍控股有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：2278)

敬啟者：

禹銘投資管理有限公司
代表
中嘉(國際)投資建設有限公司
以自願有條件現金要約的方式
收購海藍控股有限公司
全部已發行股份
(要約人及其一致行動人士已擁有及／或
同意將予收購的該等股份除外)的
建議私有化

吾等提述要約人及本公司聯合刊發日期為2023年6月12日的綜合文件，本函件構成其中一部分。除文義另有所指外，本函件所用詞彙與綜合文件所界定者具有相同涵義。

吾等已獲董事會委任成立獨立董事委員會，以考慮要約之條款，並就要約之條款對獨立股東而言是否屬公平合理及應否接納要約向獨立股東提供推薦建議。

百利勤金融有限公司已獲委任為獨立財務顧問，以就此向吾等提供意見。有關其意見詳情及達致其推薦建議時考慮的主要因素載於綜合文件第29至60頁的「獨立財務顧問函件」。吾等亦敬請閣下垂注及閱讀綜合文件第19至26頁「董事會函件」、綜合文件第8至18頁「禹銘函件」以及綜合文件附錄。

獨立董事委員會函件

吾等(作為獨立董事委員會成員)謹此聲明，吾等屬獨立人士且概無涉及要約的任何利益衝突或直接或間接於其中擁有任何權益，因此能夠審議要約的條款並向獨立股東提供推薦建議。

推薦建議

獨立財務顧問已向獨立董事委員會提供意見，認為要約條款對獨立股東而言屬公平合理，因此其建議獨立董事委員會推薦獨立股東接納要約。獨立董事委員會聽取建議後認為要約條款對獨立股東而言屬公平合理，因此推薦獨立股東接納要約。

獨立股東(特別是擬接納要約的獨立股東)務請留意，概不保證要約期及之後股份當時市價將會或不會維持及將會或不會高於要約價。擬接納要約的獨立股東務請密切監察要約接納期間股份的市價及流動性，如出售股份的所得款項淨額將高於根據要約應收款項，應在考慮自身情況及投資目標後在公開市場上出售股份，而不接納要約。彼等亦應留意要約須待條件達成後方可作實。因此，要約不一定會成為無條件。

儘管吾等作出了推薦建議，務請獨立股東注意，變現或持有彼等於本公司的投資決定須視乎彼等自身個別情況及投資目標而定。如有任何疑問，獨立股東應諮詢彼等自身的專業顧問(例如持牌證券交易商、銀行經理、律師、專業會計師、稅務顧問或其他專業顧問)以尋求專業意見。

此外，謹此建議有意接納要約的獨立股東細閱綜合文件及隨附之接納表格詳載的要約接納程序。

此 致

列位獨立股東 台照

代表
獨立董事委員會

獨立非執行董事
李勇先生

獨立非執行董事
趙國慶博士
謹啟

獨立非執行董事
范從來教授

2023年6月12日

獨立財務顧問函件

以下為獨立財務顧問就要約條款提供其意見而編製的意見函件全文，以供載入本綜合文件。



百利勤金融有限公司

香港銅鑼灣恩平道28號利園二期28樓

敬啟者：

- (1) 禹銘投資管理有限公司
代表
中嘉(國際)投資建設有限公司
以自願有條件現金要約的方式
收購海藍控股有限公司
全部已發行股份
(要約人及其一致行動人士已擁有及／或
同意將予收購的該等股份除外)的
建議私有化；
及
(2) 建議撤銷股份上市地位

緒言

茲提述吾等獲委聘為獨立財務顧問，以就要約向獨立董事委員會及獨立股東提供意見，有關詳情載於要約人及貴公司日期為2023年6月12日的綜合文件(「綜合文件」)所載的董事會函件(「董事會函件」)內，本函件為綜合文件的一部分。除文義另有所指外，本函件所用詞彙與綜合文件所界定者具有相同涵義。

獨立財務顧問函件

茲提述日期為2023年5月8日的聯合公告(「聯合公告」)，內容有關(其中包括)要約。於2023年4月27日聯交所交易時段後，要約人告知董事會，禹銘將代表要約人提出自願有條件現金要約以收購全部股份(要約人及要約人一致行動人士已擁有及/或同意將予收購者除外)。

待要約成為無條件且符合開曼群島公司法及收購守則的規定後，要約人擬行使其權利強制收購要約人尚未根據要約收購的要約股份，從而將 貴公司私有化。倘要約人完成強制性收購， 貴公司將成為要約人的直接全資附屬公司，並將申請撤回股份於聯交所的上市地位。

於最後可行日期， 貴公司有300,000,000股已發行股份。 貴公司概無發行任何尚未行使購股權、認股權證、衍生工具、可換股證券或其他有關證券(定義見收購守則規則22註釋4)。要約人及要約人一致行動人士持有 貴公司已發行股份總數的75%。

要約人提出的要約僅受條件約束，條件為於截止日期下午四時正(或要約人在收購守則的規限下可能決定的較後時間或日期)前收到相關數目的要約股份的有效要約接納(且在允許的情況下並無撤回)，將導致要約人持有至少90%的要約股份，並另外附帶條件訂明，於所持股權中，要約人亦將持有至少90%的無利害關係股份。

條件並不可豁免。倘條件不能於截止日期前達成，要約將告失效。

董事會現時由四名執行董事及三名獨立非執行董事組成。由全體獨立非執行董事(即李勇先生、趙國慶博士及范從來教授)組成的獨立董事委員會已告成立，以就要約條款對獨立股東而言是否屬公平合理向獨立股東提供意見，並就是否接納要約向獨立股東提供推薦建議。獨立董事委員會已批准吾等獲委聘為獨立財務顧問，以就該等事宜向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

百利勤金融有限公司(「百利勤」)與 貴公司董事、主要行政人員或主要股東、要約人或彼等各自的任何聯繫人、彼等任何一方控制的任何公司或與彼等任何一方一致行動或假定一致行動的任何人士概無關連，因此被視為適合向獨立董事委員會及獨立股東提供獨立意見。於最後可行日期，吾等與 貴公司、要約人、要約人一致行動人士或彼等各自的任何控股股東或與彼等一致行動或被推定為一致行動的任何人士或對彼等擁有控制權的任何人士概無任何關係或利

益(包括任何財務或其他專業顧問委聘)，從而可被合理視為妨礙百利勤就要約擔任獨立董事委員會及獨立股東的獨立財務顧問之獨立性。於過去兩年，貴公司與吾等之間並無委聘關係。除就是次委聘吾等為獨立財務顧問而應付吾等的一般專業費用外，概無存在任何安排致使百利勤將向貴公司或貴公司董事、主要行政人員或主要股東或彼等各自的任何聯繫人收取任何費用或利益，且吾等並不知悉存在任何情況或任何情況變動會影響吾等的獨立性。因此，吾等認為吾等符合資格就要約提供獨立意見。

吾等之職責為就(i)要約條款對獨立股東而言是否屬公平合理；及(ii)獨立股東應否接納要約，向閣下提供吾等的獨立意見及推薦建議。

吾等意見的基礎

於達致吾等致獨立董事委員會的意見時，吾等已執行相關程序及吾等認為就達致意見而言屬必要的步驟。吾等的程序包括(其中包括)審閱綜合文件所載或提述及／或貴集團管理層所提供的相關協議、文件及資料，並在一定程度上對相關公開資料、統計數據及市場數據、相關行業指引、規則及法規以及貴公司、董事及／或貴集團管理層所提供的資料、事實及聲明以及所發表的意見進行驗證。所審閱的文件包括但不限於截至2022年12月31日止財政年度的年報(「**2022年年報**」)、聯合公告及綜合文件。吾等假設貴集團管理層提供之所有資料及聲明(彼等須就此負全責)於作出時均屬真實及準確，且於最後可行日期仍屬真實及準確。吾等亦假設董事於綜合文件內作出的所有信念、意見、預期及意向陳述乃經審慎查詢及周詳考慮後合理作出。吾等並無理由懷疑任何重大事實或資料遭隱瞞，或懷疑綜合文件所載資料及事實的真實性、準確性及完整性，或貴公司、其管理層及／或董事向吾等提供的意見的合理性。

董事願就綜合文件所載資料(有關要約人的任何資料除外)的準確性共同及個別承擔全部責任，並在作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知，綜合文件所表達的意見(要約人各自的董事以其身份所表達的意見除外)乃經審慎周詳考慮後達致，且綜合文件並無遺漏其他事實，致使綜合文件所載任何陳述產生誤導。

獨立財務顧問函件

要約人董事願就綜合文件所載資料(有關 貴集團的任何資料除外)的準確性共同及個別承擔全部責任，並在作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知，綜合文件所表達的意見(貴公司各董事以其身份所表達的意見除外)乃經審慎周詳考慮後始行作出，且綜合文件並無遺漏任何其他事實，致使綜合文件所載任何陳述產生誤導。

吾等作為獨立財務顧問，除本意見函件外，對綜合文件任何部分的內容概不承擔任何責任。吾等認為，吾等已獲提供足夠資料以達致知情見解，並為吾等意見提供合理基礎。然而，吾等並無對綜合文件所載以及董事及 貴集團管理層向吾等提供的資料進行任何獨立核證，亦無對 貴公司及要約人或彼等各自的股東、附屬公司或聯繫人(如適用)的業務及事務或未來前景進行任何形式的深入調查。 貴公司將根據收購守則規則9.1於要約期內盡快知會股東任何重大變動。獨立股東亦將於整個要約期內在實際可行情況下盡快獲知會所提供有關資料及吾等意見的任何重大變動。

所考慮的主要因素

於達致吾等有關要約的意見及推薦建議時，吾等已考慮下列主要因素及理由：

1. 要約的背景

於2023年4月27日聯交所交易時段後，要約人告知董事會，禹銘將代表要約人提出自願有條件現金要約以收購全部股份(要約人及要約人一致行動人士已擁有及/或同意將予收購者除外)。

2. 要約的主要條款

a. 要約

根據綜合文件，禹銘(為及代表要約人)根據收購守則按以下基準提出要約：

每股要約股份 現金3.36港元

於最後可行日期， 貴公司有300,000,000股已發行股份，並無發行尚未行使購股權、認股權證、衍生工具、可換股證券或其他相關證券(定義見收購守則規則22註釋4)。

要約將擴及至提出要約當日(即本綜合文件寄發日期)的所有已發行股份,以及於要約提出日期後及於要約截止日期前無條件配發或發行的任何其他股份(要約人或要約人一致行動人士持有者除外)。根據要約將予收購的股份應以繳足股款的方式收購且不附帶任何產權負擔,連同隨附或應計的一切權利及利益,包括全額收取所有根據在作出要約當日(即本綜合文件刊發日期)或之後之一個記錄日所宣派、作出或派付之一切股息及其他分派(如有)之權利。於最後可行日期,貴公司確認其並無宣派任何股息,且貴公司無意於截止日期前宣派、作出或派付任何股息或其他分派。

要約之進一步條款及接納程序載於本綜合文件附錄一及隨附之接納表格。

b. 要約條件

要約人提出的要約僅受條件約束,條件為於截止日期下午四時正前收到相關數目的要約股份的有效要約接納(且在允許的情況下並無撤回),將導致要約人持有至少90%的要約股份,並另外附帶條件訂明,於所持股權中,要約人亦將持有至少90%的無利害關係股份。

於最後可行日期,要約股份及無利害關係股份包括75,000,000股已發行股份。

條件並不可豁免。倘條件不能於截止日期前達成,要約將告失效。

於最後可行日期,條件尚未達成。

倘要約作出修訂、延長或失效,或者條件達成,則要約人將按照收購守則及上市規則發出公告。

要約代價

於最後可行日期,貴公司有300,000,000股已發行股份。假設貴公司的已發行股本並無任何變動及根據每股股份3.36港元的要約價計算,貴公司全部已發行股本價值為1,008,000,000港元。

於最後可行日期,要約人及要約人一致行動人士於225,000,000股股份中擁有權益,佔已發行股份總數的75%。因此,要約股份總數將為75,000,000股股份。要約人根據要約應付的總代價將為252,000,000港元。

確認財務資源

要約人擬以內部資源方式為要約提供資金。禹銘已就要約獲委聘為要約人的財務顧問，並信納要約人具備充足財務資源應付悉數接納要約。

有關要約條款的詳情，請參閱綜合文件「要約」一節。

3. 有關 貴集團的資料

貴公司於開曼群島註冊成立為有限公司，其股份自2016年7月15日起於聯交所上市。 貴集團主要於中國從事物業開發及出售以及物業開發及出租。

a. 財務表現

以下載列 貴集團截至2021年及2022年12月31日止兩個財政年度的財務資料概要，乃摘錄自2022年年報。

表1：貴集團的財務表現概要

	於 2021年 12月31日 (經審核) 人民幣千元	於 2022年 12月31日 (經審核) 人民幣千元
收益		
— 物業銷售	552,928	1,386,961
— 投資物業租金收入	4,643	4,749
總收益	557,571	1,391,710
毛利	299,694	436,711
年度虧損	41,720	627,853
貴公司擁有人應佔每股盈利／(虧損) (每股人民幣元)	0.05	(2.11)

根據2022年年報，貴集團於截至2022年12月31日止年度錄得總收益約人民幣1,391.7百萬元，較截至2021年12月31日止年度約人民幣557.6百萬元增加約149.6%。有關收益增加乃主要由於截至2022年12月31日止年度物業銷售增加約人民幣1,387.0百萬元，而截至2021年12月31日止年度約為人民幣552.9百萬元。物業銷售佔截至2022年12月31日止年度的總收益約99.7%，為貴集團的主要收益來源及增長動力。

吾等自2022年年報注意到，物業銷售收益增加乃主要由於已交付物業的已售建築面積（「**建築面積**」）增加，該等物業為已交付其各自買家的已竣工房地產項目。收益於交付該等物業時確認及呈報。已售建築面積由2021年的13,973.9平方米增加至2022年的114,657.3平方米，增加約7.2倍。大幅增加主要由於2022年位於中國三亞、湛江、佛山及南京以及美國聖何西的項目交付物業，而2021年交付的物業僅位於三亞及海口。然而，吾等亦注意到已交付物業的平均售價有所下降。根據吾等與貴公司的討論，於湛江、佛山及南京交付的物業（佔2022年物業銷售總額的50%以上）的平均單位售價介乎約每平方米人民幣6,300元至每平方米人民幣11,600元。三亞已交付物業佔2022年物業銷售總額約33%，平均單位售價介乎每平方米約人民幣21,700元至每平方米人民幣37,500元。於美國聖何西交付的物業佔2022年物業銷售總額約14%，平均單位售價約為每平方米人民幣86,000元。相比之下，於2021年在三亞及海口交付的物業的平均單位售價介乎約每平方米人民幣18,300元至每平方米人民幣45,600元。2022年交付物業的整體平均售價下降主要是由於售價較低地區的銷售貢獻增加。此銷售情況變動導致2022年物業平均單位售價下降。

此外，貴集團於截至2022年12月31日止年度錄得虧損約人民幣627.9百萬元，較截至2021年12月31日止年度的虧損約人民幣41.7百萬元大幅增加約人民幣586.1百萬元。有關虧損增加主要由於預期單位售價下跌，中國海南省儋州及海口地區賬面值為人民幣2,035.7百萬元的若干發展中項目已撇減人民幣693.0百萬元至其可變現淨值，此乃基於貴公司對發展中物業的可變現淨值的年度評估，以及基於已識別價值出現重大減值的地區（即儋州及海口地區），經參考外聘估值師戴德梁行有限公司於編製2022年年報

獨立財務顧問函件

期間編製的獨立估值報告。根據吾等與貴公司之討論，儘管已就編製年報對發展中物業之可變現淨值進行年度評估，惟過往並無發現重大減值，因此過往並無就此作出撇減。截至2022年12月31日止年度，發展中物業撇減至可變現淨值乃由於2022年底該兩個地區的市價顯著下跌，導致外聘估值師進行獨立估值，因此於編製2022年年報期間作出撇減調整。然而，貴公司於上述評估期間並無發現貴公司擁有物業項目的其他城市的預期單位售價與市價之間有任何重大差額，因此，並無就該等其他物業項目作出調整。

同時，貴集團於2021年12月31日及2022年12月31日的綜合資產及負債(摘錄自2022年年報)概述如下：

b. 財務狀況

表2：貴集團的財務狀況

	於2021年 12月31日 (經審核) 人民幣千元	於2022年 12月31日 (經審核) 人民幣千元
資產總值		
— 非流動資產	166,234	814,561
— 流動資產	8,759,479	7,883,981
	8,925,713	8,698,542
負債總額		
— 非流動負債	1,660,306	1,852,060
— 流動負債	5,608,882	5,809,914
	7,269,188	7,661,974
流動資產淨值	3,150,597	2,074,067
貴公司擁有人應佔資產淨值(「資產淨值」)	1,469,614	921,199

根據2022年年報，貴集團於2022年12月31日錄得資產總值約人民幣8,698.5百萬元，非流動資產及流動資產分別為人民幣814.6百萬元及人民幣7,884.0百萬元。

獨立財務顧問函件

貴集團的非流動資產主要包括(i)物業、廠房及設備約人民幣208.7百萬元；(ii)投資物業約人民幣505.2百萬元；及(iii)貿易及其他應收款項約人民幣37.7百萬元。貴集團之非流動資產由約人民幣166.2百萬元增加至約人民幣814.6百萬元，主要由於(i)於完成後根據租賃協議出租美國物業，因此金額約人民幣447.6百萬元由流動資產(作為存貨)轉撥至非流動資產(作為投資物業)；及(ii)約人民幣177.0百萬元由流動資產(作為發展中物業)轉撥至非流動資產(作為物業、廠房及設備)並計入在建工程，原因為若干發展中物業於2022年12月改變其用途，由發展作銷售用途改為發展作酒店用途。

同時，貴集團於2022年12月31日的流動資產主要包括(i)發展中物業約人民幣4,393.6百萬元；(ii)持作銷售已落成物業約人民幣1,914.6百萬元；(iii)現金及現金等價物約人民幣1,078.1百萬元(包括受限制現金約人民幣483.5百萬元)；及(iv)貿易及其他應收款項約人民幣302.9百萬元。貴集團之流動資產由約人民幣8,759.5百萬元減少至約人民幣7,884.0百萬元，乃由於上述流動資產轉移至非流動資產以及撇減發展中物業價值約人民幣693.0百萬元所致。

另一方面，貴集團於2022年12月31日錄得負債總額約人民幣7,662.0百萬元，主要包括(i)合約負債約人民幣3,248.6百萬元；(ii)貿易及其他應付款項約人民幣1,863.1百萬元；及(iii)銀行及其他借款約人民幣1,815.9百萬元。

因此，貴公司擁有人應佔貴集團綜合流動資產淨值及資產淨值分別約為人民幣2,074.1百萬元及人民幣921.2百萬元，較去年減少約34.2%及37.3%。於2022年12月31日，貴集團的流動比率(按其流動資產除以其流動負債計算)約為1.4，而於2021年12月31日則約為1.6，表明貴公司於該期間履行其短期責任的能力下降。於2022年12月31日，資產負債率(按負債總額(包括計息銀行及其他借款)除以總權益計算)為175.2%，而於2021年12月30日則約為99.3%。貴集團的資產負債率增加主要由於年內總債務增加約人民幣175.0百萬元及權益因虧損增加而減少約人民幣620.0百萬元。儘管資產負債率已上升，但據觀察所得，該比率約為175.2%，與多間香港上市物業發展公司最近期中期報告或年報所載的平均資產負債率約178.2%一致。

c. 行業概覽及展望

誠如上文「有關 貴集團的資料」一節所討論， 貴集團主要於中國從事物業開發及出售以及物業開發及出租。考慮到 貴集團於2022年99%以上的收益來自物業銷售，吾等已進行獨立研究，重點主要研究中國物業開發市場，以進一步了解 貴集團的市場及前景。

中國物業開發

經審閱克而瑞研究中心（「克而瑞」¹，為易居（中國）企業控股有限公司（2048.HK）的專門研究部門及中國房地產行業研究領域的研究機構）於2023年2月²及4月³刊發的研究文章後，中國於2023年第一季度的經濟表現呈現穩定及逐步復甦的跡象。此改善乃由於多項旨在刺激經濟的政策及措施已逐漸恢復對中國物業開發市場的信心。因此，預計房地產行業將從2022年的低迷中復甦，整體上保持溫和的上升趨勢。然而，根據國家統計局發佈的數據⁴及克而瑞發佈的文章⁵，若干二三線城市（包括海口、三亞及儋州，按附錄三估值報告所示市值計，為 貴集團在中國約90.5%物業的所在地）於2023年4月的物業銷售收益及建築面積均較2023年3月有所下降。此外，根據克而瑞於2023年6月1日在中國房地產業協會（中國建設部授權的組織）官方網站刊發的另一文章⁶，儘管物業銷售收益自2023年1月至2023年3月呈上升趨勢，但物業銷售收益自2023年4月起持續下降趨勢，於2023年5月下降8%。因此，該等二三線城市的新房屋銷量及增長率復甦仍不穩定及不確定。

根據上述克而瑞於2023年2月刊發的文章（請參閱附註2），儘管2023年市場出現復甦跡象，但由於中國許多物業開發公司面臨財務流動資金及重組問題以及市場潛在購房者缺乏信心，預計物業開發公司於2023年的物業交付將仍然緩慢。

¹ 克而瑞研究中心為中國房地產業協會（中國建設部授權的組織）認可的研究中心。

² 請參閱克而瑞於2023年2月在<http://res1.xzires.com/cricbiz/92/92/83/dc-5ad1-4502-8868-f14b7b2327c6.pdf>刊發的研究文章。

³ 請參閱克而瑞於2023年4月在<http://res1.xzires.com/cricbiz/f5/c4/66/ba-fcd0-4fee-8b4d-d896790a8419.pdf>刊發的研究文章。

⁴ 請參閱國家統計局在http://www.stats.gov.cn/sj/sjjd/202305/t20230517_1939607.html及<https://data.stats.gov.cn/easyquery.htm?cn=A01>刊發日期為2023年5月17日的文章。

⁵ 請參閱克而瑞在<http://www.cricchina.com/research/Details/710279>刊發日期為2023年5月17日的文章。

⁶ 請參閱克而瑞在中國房地產業協會（中國建設部授權的組織）官方網站<http://www.fangchan.com/data/14/2023-06-01/7069843615656514293.html>所刊發日期為於2023年6月1日的文章。

總括而言，中國經濟發展呈現穩定復甦的跡象，物業開發市場逐漸恢復信心。然而，根據上文所述，復甦仍不確定，尤其是在二三線城市（包括 貴集團經營所在的三亞、海口、湛江及儋州等城市）。於2023年物業開發公司在改善其業務表現方面仍可能面臨挑戰。

就中國物業發展市場的長遠發展及 貴集團的業務發展而言，吾等已考慮以下宏觀經濟及社會因素。首先，中國房地產開發市場的長期發展主要受人口增長所推動。根據中國國家衛生健康委員會的資料，中國人口增長率呈下降趨勢，由2017年的每千人5.58降至2021年的每千人0.34，並於2022年錄得每千人負0.60，預期人口將於2025年前開始萎縮。另一方面，鑒於中國政府在「房住不炒」的原則下致力穩定中國房地產市場⁸，中國政府已減少對房地產開發商取得融資的嚴格政策⁷。經考慮上文所述，吾等認為，長遠而言，中國房地產市場的整體前景將審慎樂觀。

貴集團業務展望

根據2022年年報， 貴集團的業務受到COVID-19疫情的影響，在一定程度上阻礙物業銷售的復甦。2022年，全球經濟面臨疫情、需求萎縮及供給衝擊等諸多挑戰，中國經濟下行壓力加大。此外，物業行業利潤下降，業績低迷，土地及銷售市場大幅萎縮，加上物業公司的高資產負債率及即將到期的債務，此情況對大部分物業公司的營運資金流量造成不利影響。

根據克而瑞監測數據⁹，2023年1月至2月中國物業市場新物業的整體供應量累計同比下降14%，表明不同城市的市場復甦水平相對較低，但仍不均衡。儘管廣州及深圳等一線城市的交易量有所增加，但常州及海口等其他二三線城市的交易量同比及環比略有下降。整體市場環境仍不明朗，任何反彈的可持續性仍存疑。誠如2022年年報所述， 貴

⁷ 請參閱中國房地產業協會(中國建設部授權的組織)官方網站<http://m.fangchan.com/data/133/2023-03-09/7039417091564572814.html>日期為2023年3月9日的文章

⁸ 請參閱中國政府官方網站https://www.gov.cn/yaowen/2023-04/28/content_5753652.htm日期為2023年4月28日的文章

⁹ 請參閱克而瑞在https://mp.weixin.qq.com/s/6lTFexOjDo_Th94oXaB_UA刊發日期為2023年3月30日的研究報告

集團的主要竣工項目位於海南省二三線城市(包括三亞、海口及儋州等城市)，佔尚未出售的可銷售建築面積約56.7%，於2023年在吸引買家及產生收益方面可能面臨挑戰。

從吾等與 貴集團管理層的討論中，吾等注意到，儘管彼等長遠對中國整體物業開發市場持審慎樂觀態度，但彼等亦明白且吾等認同 貴集團經營所在的二三線城市存在若干不確定性，將需要克服中國物業市場的挑戰並審慎管理其發展中項目。吾等知悉，物業開發市場前景並非釐定要約條款是否屬公平合理之唯一因素，原因為 貴公司的財務表現、股份成交價及成交量等其他因素亦為代價的主要部分。因此，如上文所論述，由於在中國二三線城市的物業銷售面臨挑戰，於作出有關要約之推薦建議時，吾等更著重評估下文各節討論的要約條款(即要約價)。

4. 作出要約的理由及裨益

誠如綜合文件「作出要約的理由及裨益」一節所載，作出要約之理由及裨益如下：

就獨立股東而言

要約為獨立股東提供機會，可按較股份現行市價具溢價就其要約股份收取要約價。誠如本函件下文「評估要約價」一節「過往股份價格分析」分節所討論，要約價3.36港元較股份於有關期間之最低收市價每股2.25港元高出約49.33%；及(ii)較股份於有關期間之最高收市價每股3.25元高出約3.38%。儘管要約價3.36港元較股份於回顧期間的平均及最高收市價分別為3.64港元及4.84港元分別折讓約7.69%及30.58%，最初看來可能不太吸引，惟值得注意的是，要約價自2022年10月26日起直至最後可行日期(包括該日)仍高於股份的收市價。

考慮到股份成交量有限，誠如本函件「評估要約價」一節所分析，要約將允許獨立股東在不對股價造成任何下行壓力的情況下，按溢價變現其於 貴公司的投資以換取現金，並將其投資由股份轉換為更高股份成交量的其他公司證券，而由於股份成交量淡薄，故有關情況可能無法實現。就若干獨立股東而言，鑒於股市波動以及中港經濟回復至疫情前水平的時間仍不確定，彼等可能認為要約特別及時與方便。

就 貴集團而言

誠如綜合文件所闡釋，股份的交易量一直處於較低水平，誠如本函件「評估要約價」一節所論述，於回顧期間股份每月／期間平均每日交易量佔已發行股份總數平均接近零。交易量少表明流動性低，限制 貴公司透過發行新股份籌集資金的能力，促使 貴集團考慮替代策略以支持其增長及維持其於市場上的競爭地位。

因此，缺乏資金渠道限制 貴公司投資新項目、尋求策略收購及擴展業務的能力，其中 貴公司目前於聯交所的上市地位不再為 貴公司業務及增長提供足夠的資金來源。同時，維持 貴公司上市地位(包括與監管合規、披露及刊發財務報表有關的成本)的成本不斷上升，與原本上市目的背道而馳。

5. 物業權益估值及 貴集團經調整資產淨值

(a) 物業權益估值

貴集團物業權益包括(i)於中國持作銷售物業；(ii)於中國持作投資的物業；(iii)於中國持有之發展中物業；(iv)於中國持作未來發展的物業；及(v)於美國持作投資的物業(統稱「該等物業」)，其估值於2023年3月31日由獨立估值師戴德梁行(「估值師」)進行。

吾等已與估值師討論，以查詢有關其對中國及美國類似物業權益進行估值的經驗及其獨立性。吾等亦已審閱估值師的委聘條款，尤其是其工作範圍。吾等注意到，其工作範圍適合得出所提供的意見，且工作範圍並無可能對估值師於綜合文件附錄三所載估值報告(「估值報告」)中作出的保證程度產生不利影響的限制。

估值師確認已對估值報告所載各項物業進行實地視察。吾等已與 貴集團管理層討論，以了解物業權益的最新狀況及／或發展計劃。

獨立財務顧問函件

誠如估值報告所載，於2023年3月31日，貴集團應佔位於中國及美國現況下的該等物業總市值分別約為人民幣7,200.0百萬元及42.6百萬美元，載列如下：

表3：貴集團應佔物業權益的市值

	貴集團應佔 該等物業於 現況下的 市值
於中國的該等物業(人民幣)	
第一類—持作銷售物業	1,447,163,400
第二類—持作投資物業	42,290,100
第三類—持有發展中物業	2,615,027,600
第四類—持作未來發展物業	3,095,516,608
小計	7,199,997,708
於美國的該等物業(美元)	
第五類—持作投資物業	42,600,000

誠如估值報告所述，估值根據香港測量師學會頒佈之香港測量師學會估值準則(2020年)所載準則及指引、收購守則規則11以及上市規則第5章及第12項應用指引進行。吾等已審閱並與估值師討論有關達致該等物業估值所採納方法、基準及假設的物業估值。尤其是，吾等已與估值師討論，以評估有關方法(即市場比較法及收入資本化法)是否適合上述各類物業。吾等亦已審閱就若干物業公司的不同類型物業所採納估值方法，並注意到估值報告所採納方法尋常。

吾等注意到，估值師就該等物業的業權及貴公司於中國該等物業的權益依賴貴公司的中國法律顧問。經參考就中國之該等物業所提供之法律意見，估值師對該等物業進行估值之基準為貴公司對各項該等物業擁有可強制執行業權，並可於各獲批尚未屆滿之土地使用年期整段期間內自由及不受干擾地使用、佔用或轉讓該等物業，且已悉數支付任何應付地價。此外，根據估值報告，於對美國的該物業進行估值時，其依賴貴公司就貴公司於美國的該等物業業權及權益所提供的資料及意見。

吾等注意到，估值師已採納市場比較法對第一類物業權益進行估值，方法為假設該等物業分別按其現況出售，並參考相關市場上可得之可資比較銷售交易。吾等注意到，該等物業已竣工並由 貴集團於中國持作銷售。吾等了解到，市場比較法的使用被視為符合市場慣例，且在此情況下屬適當，主要由於該等物業大部分為住宅單位、商業單位及停車位，且有公開可得的可資比較銷售交易及資料。

對第二類及第五類的該等物業(即 貴集團於中國及美國持作投資用途的已竣工物業)進行估值時，估值師已採用收入資本化法，基準為將現有租約產生的租金收入撥充資本，並按適當的資本化比率就物業的復歸潛力作出適當撥備；或(如適用)採用市場比較法，並參考相關市場可得的可資比較銷售憑證。吾等已與估值師討論並自其了解到，於使用收入資本化法時，估值師主要參考標的物業的出租情況以及用途類型相若物業的其他相關可資比較租金憑證(可予適當調整，包括但不限於位置、便利程度、樓齡、質量、面積、時間及其他相關因素)。吾等了解到，該等考慮因素在行內普遍使用，並認為屬合理。

吾等了解到，就估值所採納資本化比率基於估值師對類似用途類型物業的收益率的分析(經適當調整)。吾等亦了解有關資本化比率參考市場對用途類型相若的可資比較物業的一般預期收益率估計，其隱含反映物業的類型及質量、潛在未來租金增長的預期、資本增值及相關風險因素。吾等獲悉，經考慮相關用途類別交易的經分析收益率，所採用資本化比率符合市場慣例。

就第三類及第四類的該等物業(分別為 貴集團於中國持有的發展中物業及持作未來發展物業)而言，吾等注意到估值師已按該等物業分別將根據 貴集團提供的最近期發展計劃發展及竣工的基準對其進行估值。於確定該等物業根據該等組別進行估值時，估值師已假設已就發展計劃向相關政府機關取得所有同意、批准及許可，且並無繁苛條件或延誤，而發展項目之設計及建設符合當地規劃規例，並已獲相關機關批准。吾等已討論並了解到，估值師已採用收入資本化法或市場比較法評估該組物業的開發價

值(猶如其已竣工(如適用)),亦已考慮已產生的建設成本及完成開發將產生的成本(可反映已竣工開發項目的質量)。吾等了解到,採用收入資本化法或市場比較法符合此類物業的市場慣例,因此屬適當。

經考慮物業之性質及估值根據上述規定進行,吾等認為估值師就釐定該等物業價值所採納方法及基準屬適當,並可用於評估本函件下文所論述的要約價及經調整未經審核綜合資產淨值。

(b) 經調整資產淨值

於評估要約時,吾等已考慮股東應佔經調整未經審核綜合資產淨值(「**經調整資產淨值**」),其乃根據於2022年12月31日的經審核綜合資產淨值計算,並參考估值增幅作出調整,其乃根據於2023年3月31日的估值報告所呈報金額計算,並扣除遞延稅項影響。經計及本綜合文件附錄三所載物業估值後,經調整每股資產淨值約為每股8.44港元,較要約價每股3.36港元折讓約60.19%。有關進一步分析載於下文「評估要約價」一節。

6. 有關要約人的資料

要約人為於英屬處女群島註冊成立的有限公司,其主要業務為投資控股。要約人由楊敏先生全資擁有。楊敏先生為控股股東及 貴集團創辦人。楊先生於1998年12月畢業於中國中共中央黨校,主修經濟及管理。楊先生於中國建築及房地產物業管理方面擁有逾20年經驗。楊先生於物業建築項目擔任主要管理角色,監督物業項目的整個過程,包括土地收購、建築規劃及實施以及竣工後銷售。

7. 要約人對於 貴集團的意向

根據董事會函件,要約人有意讓 貴集團維持其現有主要業務。於最後可行日期,要約人無意對 貴集團之現有業務作出重大變動或重新配置其任何固定資產或終止僱用 貴集團之任何僱員。要約人將繼續考慮如何以最大提升效益和股東價值的方式發展 貴集團,並將就此考慮檢討及改善其資產結構,而這將取決於多項因素,包括市況、法律及監管要求以及其業務需要。要約人無意在任何其他海外證券交易所將 貴公司重新上市。

8. 可能提出的強制收購及撤回股份上市地位

在符合開曼群島公司法第88條的相關要求下，倘要約人在寄發綜合文件後四個月內收到不少於要約股份90%的有效接納，則要約人將有權根據開曼群島公司法第88條強制收購要約人並未擁有或未根據要約按照與要約相同的條款收購的要約股份。

根據收購守則規則2.11，除得到執行人員的同意外，要約人如擬透過作出要約及運用開曼群島公司法的強制收購權，收購 貴公司或將 貴公司私有化，除須符合上述開曼群島公司法所施加規定外，因要約獲得接納而得到的無利害關係股份連同要約人於寄發綜合文件後四個月內根據要約購買的無利害關係股份須不少於無利害關係股份的90%，要約人方可行使該等權利。

待開曼群島公司法第88條及收購守則規則2.11的規定獲達成後，要約人擬透過行使其權利強制收購其尚未擁有或未根據要約收購的要約股份，藉此將 貴公司私有化。倘要約人決定行使該權利並完成強制收購， 貴公司將成為要約人的直接全資附屬公司，並將根據上市規則第6.15(1)條申請撤回股份於聯交所的上市地位。

倘要約的接納水平達至開曼群島公司法就強制收購的指定水平且收購守則規則2.11的規定獲達成，則可根據上市規則第6.15(1)條於截止日期起至撤回股份於聯交所的上市地位止期間暫停股份買賣。

9. 評估要約價

於考慮要約價是否屬公平合理時，吾等已考慮以下因素：

a. 價值比較

要約價每股股份3.36港元較：

- (i) 股份於最後交易日在聯交所所報收市價每股3.20港元溢價約5.00%；
- (ii) 股份於截至最後交易日(包括該日)止最後連續五個交易日在聯交所所報平均收市價每股3.20港元溢價約5.00%；

- (iii) 股份於截至最後交易日(包括該日)止最後連續十個交易日在聯交所所報平均收市價每股約3.20港元溢價約5.00%；
- (iv) 股份於截至最後交易日(包括該日)止最後連續三十個交易日在聯交所所報平均收市價每股約3.20港元溢價約5.00%；
- (v) 股份於最後可行日期在聯交所所報收市價每股3.16港元溢價約6.33%；
- (vi) 股份的經調整每股資產淨值(計及本綜合文件附錄三所載物業估值後)約8.44港元折讓約60.19%；及
- (vii) 股份於2022年12月31日的 貴公司擁有人應佔經審核綜合每股資產淨值約3.47港元(按 貴公司截至2022年12月31日止年度的財務報告所載資料計算)折讓約3.17%。

誠如上文所述，要約價較股份於聯交所之近期收市價有溢價，惟較於2022年12月31日之每股資產淨值折讓約3.17%以及較經調整每股資產淨值折讓約60.19%。

然而，儘管要約價較股份的每股資產淨值及經調整每股資產淨值有所折讓，務請注意， 貴集團的資產大多缺乏流動性，主要包括持作出售物業、持作投資物業、發展中物業及持作未來發展物業。因此，要約價與股份的每股資產淨值及經調整每股資產淨值的相關性有限，乃由於是難以變現該等非流動資產的價值。相反，吾等相信要約價應參考當前市況(尤其是股份的現行市價)進行評估。

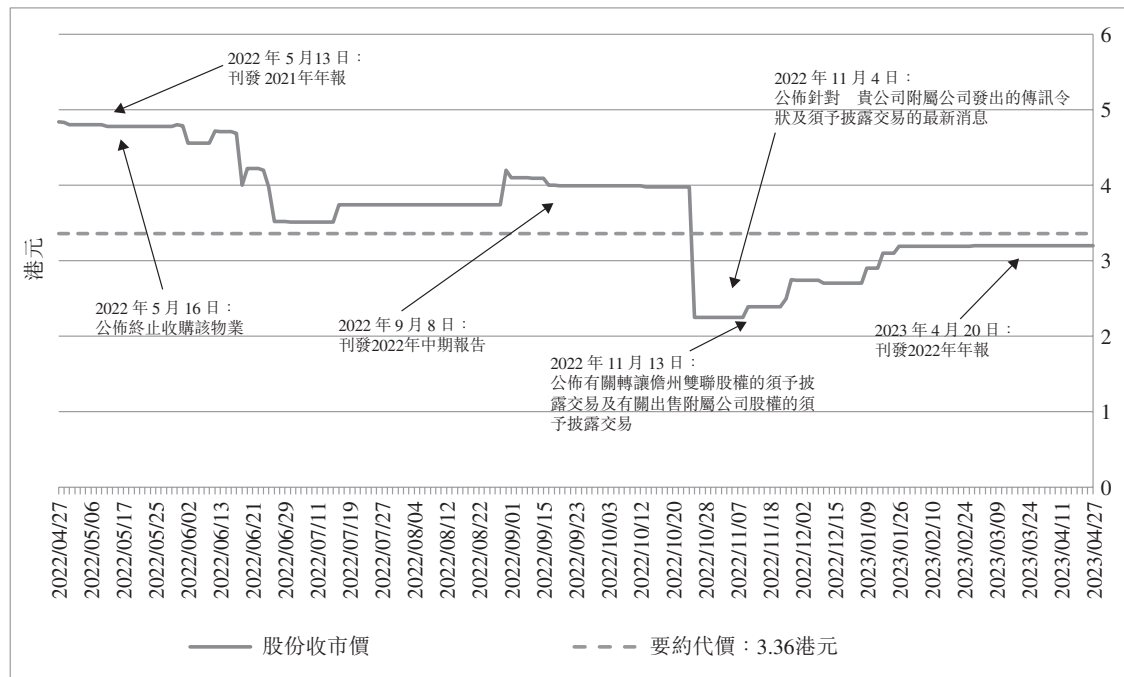
b. 過往股份價格分析

誠如綜合文件所載，股份於有關期間(即緊接要約期開始前的六個月期間)在聯交所所報最低及最高收市價分別為2022年11月8日至2022年11月11日的每股2.25港元及2023年6月6日的每股3.25港元。因此，要約價每股股份3.36港元(i)較股份於有關期間之最低收市價每股2.25港元高出約49.33%；及(ii)較股份於有關期間之最高收市價每股3.25元高出約3.4%。

於分析要約價及將其與股份於聯交所所報過往每日收市價進行比較時，吾等已採納較長之抽樣期，即自2022年4月27日起至最後交易日(包括該日)

止期間(「回顧期間」)。吾等認為，有關回顧期間約12個月至最後交易日屬足夠，原因乃其為可提供股份近期價格表現之整體概覽之合理期間。下圖載列股份於回顧期間在聯交所的每日收市價：

圖1：股份於回顧期間的過往每日收市價



資料來源：聯交所網站

誠如上圖所示，於回顧期間，股份收市價介乎2.25港元至4.84港元，平均約為3.64港元。因此，要約價3.36港元較股份於該期間之平均及最高收市價分別折讓約7.69%及30.58%。

吾等注意到，股份收市價於2022年4月27日至2022年10月25日期間大致在3.98港元至4.84港元的範圍內波動，其後由2022年10月25日的每股3.98港元大幅下跌至翌日最低每股2.25港元，並一直維持，直至2022年11月11日為止。經與貴公司討論後，現時認為股價大幅下跌，可能由於涉及附屬公司江西海藍及海藍實業(廣州)有限公司的法律糾紛，截至最後可行日期該法律糾紛尚未解決。然而，貴集團認為，該訴訟雖然尚未解決，但對貴集團而言並不重要。其後，股份價格自11月中旬起呈上升趨勢，並自2023年1月起維持於3.20港元。

股份價格較每股資產淨值之過往折讓

誠如上文「價值比較」分節所述，要約價每股要約股份3.36港元較於2022年12月31日的每股資產淨值及經調整每股資產淨值有所折讓。於進一步評估要約價的公平性及合理性時，吾等亦已審閱(如下文表5所載)股份於回顧期間的每月／定期平均收市價及其較期內當時最新每股資產淨值所代表的折讓。

表5：股份價格較當時每股資產淨值之過往折讓

期間	股份每月／ 定期平均 收市價	已刊發每股 資產淨值 (附註1) 港元等值	股份每月 平均收市價 較當時每股 資產淨值 (折讓) 概約%
2022年			
4月	4.97	5.54	(10.22%)
5月	4.79	5.54	(13.47%)
6月	4.29	5.54	(22.50%)
7月	3.64	5.44	(33.10%)
8月	3.76	5.44	(30.89%)
9月	4.03	5.44	(25.93%)
10月	3.64	5.44	(33.10%)
11月	2.37	5.44	(56.44%)
12月	2.72	5.44	(50.01%)
2023年			
1月	2.99	3.47	(13.83%)
2月	3.19	3.47	(8.07%)
3月	3.20	3.47	(7.78%)
4月(截至及包括 最後交易日)	3.20	3.47	(7.78%)
最低			(7.78%)
平均			(24.08%)
最高			(56.44%)

資料來源：聯交所網站

附註1：根據相關月份之前摘錄自 貴公司相關最近期已刊發年報或中期報告的 貴公司擁有人應佔權益總額(假設 貴公司擁有人應佔權益總額於相關期間保持一致)除以於相關年度／期間結算日的已發行股份總數計算。

獨立財務顧問函件

誠如上文表5所載，於回顧期間，股份的每月／定期平均收市價一直較當時的每股資產淨值折讓約7.78%至56.44%，平均折讓約24.08%。要約價每股股份3.36港元較截至2022年12月31日的每股資產淨值約3.47港元折讓約3.17%，低於上述範圍，要約價較股份的每股經調整資產淨值折讓約60.19%，略高於56.44%範圍的上限約3.75%。

c. 股份的流通量

除上述分析外，吾等亦已審閱股份於回顧期間之交易流通量。下表載列股份於回顧期間在聯交所的成交量。

表6：股份於回顧期間之過往每月成交量

月份／期間	交易日數	平均每日 成交量 (附註1)	平均每日 交易量佔 已發行股份 總數的概約 % (附註2)	平均每日 成交量佔 貴公司 公眾持股量 的概約 % (附註3)
2022年				
4月	15	200	0.000%	0.000%
5月	20	450	0.000%	0.001%
6月	21	2,238	0.001%	0.003%
7月	19	526	0.000%	0.001%
8月	21	952	0.000%	0.001%
9月	18	0	0.000%	0.000%
10月	20	1,650	0.001%	0.002%
11月	15	733	0.000%	0.001%
12月	10	2,000	0.001%	0.003%
2023年				
1月	13	2,385	0.001%	0.003%
2月	11	818	0.000%	0.001%
3月	14	0	0.000%	0.000%
4月(截至及包括 最後交易日)	10	0	0.000%	0.000%
最低			0.000%	0.000%
平均			0.000%	0.001%
最高			0.001%	0.003%

資料來源：聯交所網站

附註：

1. 平均每日成交量乃按該月份／期間之股份總成交量除以該月份／期間之交易日數計算。
2. 該計算乃根據股份的平均每日成交量除以於各月／期末的已發行股份總數(如適用)。
3. 該計算乃根據股份平均每日成交量除以於各月／期末已發行股份總數(不包括要約人及其一致行動人士所持有者)(如適用)。

吾等從上表(其概述股份之平均每日成交量分別佔 貴公司已發行股份總數及公眾持股量之百分比)注意到，股份之平均每日成交量非常淡靜。於回顧期間，股份每月／期間之平均每日成交量佔已發行股份總數介乎約零至0.001%，平均接近零。同樣地，每月／期間股份平均每日成交量佔獨立股東所持已發行股份總數介乎約零至0.003%，平均約為0.001%，吾等認為非常低。

鑒於股份之過往成交量淡薄，無法確定股份是否有充足流通量供獨立股東於公開市場出售大量股份而不會對股份之市價造成不利影響。因此，要約為獨立股東(尤其是持有大量股份的獨立股東)提供按要約價出售其全部股權的機會(倘彼等有意出售)。

d. 股份估值分析

於評估要約價之公平性及合理性時，吾等已識別於聯交所上市之公司之詳盡清單，該等公司(i)主要從事物業發展並於最後交易日前各自之最近財政年度在中國產生50%以上的收益；及(ii)於最後交易日之市值介乎800百萬港元至15億港元，與 貴公司於最後交易日的市值960百萬港元較為相近。根據上述標準，吾等已識別13間公司(「可資比較公司」)。

吾等認為吾等的甄選標準及可資比較公司屬公平合理，原因為(i)該等公司與 貴集團一樣均從事物業行業；(ii)彼等50%以上的收益來自中國；及(iii)就要約價所隱含的市值約1,008.0百萬港元(「隱含市值」)而言，其規模一般與 貴集團相若。

吾等於進行分析時並無考慮可資比較公司之市盈率(「**市盈率**」)，原因為 貴集團及超過一半可資比較公司於其最近財政年度處於虧損狀況，並無市盈率以作比較。此外，吾等的分析並無考慮可資比較公司的市銷率(「**市銷率**」)。由於 貴公司的收益屬週期性，故市銷率就比較而言意義不大。因此，吾等認為可資比較公司的市賬率(「**市賬率**」)(而非市盈率或市銷率)更適合用作吾等分析要約價的參考。

儘管可資比較公司的市賬率乃根據其於最後交易日的股份收市價及其最近期刊發的年報得出，於釐定要約項下的隱含市賬率(「**隱含市賬率**」)時，吾等已計及隱含市值，其乃按要約價每股3.36港元乘以於最後可行日期的已發行股份總數300,000,000股得出。吾等其後將隱含市值除以股東應佔於2022年12月31日經審核總權益約人民幣921.2百萬元(相當於約1,041.0百萬港元)，並得出隱含市賬率約0.97倍。吾等亦已考慮使用經調整資產淨值約人民幣2,240.5百萬元(相當於約2,531.8百萬港元)計算的 貴集團隱含市值。這導致使用經調整資產淨值計算的隱含市賬率約為0.40倍。

下表載列(i)可資比較公司基於其於最後交易日的股份收市價及其最近期刊發的年報的市賬率；(ii)貴集團基於要約價及2022年年報的隱含市賬率；及(iii)貴集團基於要約價及經調整資產淨值的隱含市賬率。

務請注意，儘管 貴集團及可資比較公司均從事物業發展，但其營運及前景並不相同，且吾等並無對可資比較公司之業務、營運及前景進行任何調查。因此，吾等於下文比較可資比較公司的市賬率與要約價所隱含的市賬率，作為獨立股東考慮要約時的額外參考，僅供比較用途。

獨立財務顧問函件

表 7：貴集團及可資比較公司市賬率分析

公司名稱	股份代號	市值 (附註1) (百萬港元)	市賬率 (附註2、3及4) (倍)	較每股 資產淨值 溢價/(折讓) (附註4及5) (%)
粵海置地控股有限公司	124	1,335	0.17	(82.9%)
國際商業結算控 股有限公司	147	1,260	1.87	87.1%
漢國置業有限公司	160	1,454	0.12	(88.1%)
正商實業有限公司	185	1,339	0.22	(77.7%)
北大資源(控股)有限公司	618	1,461	不適用	不適用
眾安集團有限公司	672	1,285	0.12	(88.0%)
中國三迪控股有限公司	910	957	0.17	(82.7%)
民生國際有限公司	938	1,178	6.16	515.7%
時代中國控股有限公司	1233	1,324	0.20	(79.6%)
弘陽地產集團有限公司	1996	1,035	0.08	(92.3%)
萊蒙國際集團有限公司	3688	1,328	0.14	(85.6%)
正榮地產集團有限公司	6158	843	0.16	(84.3%)
鼎豐集團汽車有限公司	6878	1,111	0.39	(61.0%)
最高：		1,461	1.87	87.1%
最低：		843	0.08	(92.3%)
中位數：		1,285	0.17	(82.8%)
平均：		1,224	0.33	(18.3%)
貴集團(要約所隱含)		1,008.0	0.97	(3.17%)
貴集團(要約(含經調整 資產淨值)所隱含)		1,008.0	0.40	(60.19%)

資料來源：聯交所網站

附註：

1. 可資比較公司之市值乃按股份總數(如於最後交易日前最新月報表或相關披露所披露)乘以於最後交易日在聯交所所報之股份收市價計算得出。

獨立財務顧問函件

2. 市賬率乃按各市值除以各公司擁有人應佔綜合權益(摘錄自最後交易日前的最新年報)計算得出。
3. 由於若干公司於其最近財政年度錄得負債淨額，故市賬率以及較該等公司每股資產淨值的溢價/折讓並不適用。
4. 市賬率及較民生國際有限公司(股份代號：938)每股資產淨值之溢價分別約為6.16倍及515.7%，被視為異常值，被排除在相應最高、最低、中位數及平均值比較的計算中。該排除乃由於該公司的高債務水平，如1,471.8%的資產負債比率所示，大幅高於178.2%的行業平均水平。高債務水平可能導致資產淨值水平相對較低，從而可能扭曲比較及無法提供公平陳述。
5. 可資比較公司之每股資產淨值之溢價/折讓乃根據彼等各自於最後交易日前最近期刊發之年報所載彼等各自之每股資產淨值及可資比較公司於最後交易日之股份收市價計算。

誠如上表所示，可資比較公司之市賬率介乎約0.08倍至約1.87倍，中位數及平均數分別約為0.17倍及約0.33倍。於12間可資比較公司(不包括異常值)中，其中11間之市賬率低於 貴集團之隱含市賬率約0.97倍以及使用經調整資產淨值得出的隱含市賬率約為0.40倍。因此，隱含市賬率約0.97倍及使用經調整資產淨值計算的隱含市賬率0.40倍，不僅在可資比較公司的市賬率範圍內，亦高於其中位數及平均數，表明要約價就此反映較大部分可資比較公司更有利的價格。

要約價較於2022年12月31日的每股資產淨值3.47港元折讓約3.17%，低於可資比較公司的平均及中位數。其亦較經調整每股資產淨值約8.44港元折讓約60.19%(經計及本綜合文件附錄三所載的物業估值後)，高於可資比較公司的平均值但低於中位數。

於任何情況下，當要約價較每股資產淨值及經調整每股資產淨值有所折讓，務請注意， 貴集團的資產大多缺乏流動性，主要包括持作出售物業、持作投資物業、發展中物業及持作未來發展物業。因此，要約價與股份的每股資產淨值及經調整每股資產淨值的相關性有限，乃由於是難以變現該等非流動資產的價值。

e. 成功私有化先例

吾等亦已將要約與以下各項的私有化建議進行比較：(i)股份於／曾於聯交所主板上市的其他公司(不包括長期停牌公司)所公佈的私有化建議；(ii)自2021年4月1日起直至最後可行日期所公佈的私有化建議(不包括未獲批准或尚未獲批准或投票表決(或(如適用)未能或尚未達致規定接納水平)的私有化建議)；及(iii)涉及現金代價(不包括現金及股份的合併代價)的私有化建議(「私有化先例」)。選擇該等甄選標準乃由於(i)貴集團於聯交所主板上市；及(ii)選擇於回顧期間獲批准的私有化建議將可為近期成功私有化建議條款提供參考。下文載列的私有化先例為吾等自聯交所網站識別並符合上述甄選標準的私有化建議的詳盡清單。吾等認為，自2021年4月1日起直至最後可行日期(涵蓋超過兩年)公佈的私有化先例分析屬適當及足以說明近期市場氣氛下香港主板上市公司近期成功私有化的定價。由於一年內的實例較少，為提供更全面的陳述，吾等選擇二年期間以審查私有化先例。

具體而言，下表說明註銷代價／要約價較(i)最後交易日的股價；(ii)最後10個、30個及60個交易日(直至最後交易日(包括該日))的平均股價；及(iii)各私有化先例的最新每股資產淨值的溢價或折讓。獨立股東應注意，私有化先例中該等標的公司的業務性質、財務表現及狀況以及規模可能與貴集團者存在根本差異，且該等私有化先例中註銷代價／要約價所代表的溢價水平可能受到當時市況的影響。因此，吾等的比較僅供參考，並不構成評估要約條款是否屬公平合理的主要因素。

儘管2023年的市場環境較2022年出現好轉跡象，而2022年受到COVID-19疫情的嚴重影響，但COVID-19後的經濟復甦仍然緩慢，2023年首四個月的市場氣氛仍然疲弱，恒生指數於2023年首四個月在18,620至22,700之間徘徊。因此，吾等以下的比較顯示眾多自2021年4月1日以來在疲弱市場氣氛下在聯交所主板上市公司私有化建議的定價趨勢。吾等認為吾等的分析為評估成功私有化建議所需合理註銷價／要約價範圍的相關參考。因此，吾等已將私有化先例納入為獨立股東評估要約條款是否屬公平合理的額外用作比較的參考。

獨立財務顧問函件

表8：回顧期間私有化先例

初步公告日期	公司名稱	較經調整每股資產淨值溢價／(折讓)	較每股資產淨值溢價／(折讓) (附註1及4)	註銷代價／要約價較以下日期每股收市價或平均收市價的溢價			
				於最後交易日	截至最後交易日(包括該日)止最後10个交易日	截至最後交易日(包括該日)止最後30个交易日	截至最後交易日(包括該日)止最後60个交易日
2023年2月16日	江南集團有限公司(1366)	不適用	(63.78)%	12.68%	89.93%	101.44%	99.55%
2022年10月24日	金利豐金融集團有限公司(1031)	(57.68)%	(74.80)%	47.80%	47.60%	39.40%	33.30%
2022年8月8日	研祥智能科技股份有限公司(2308)	(55.41)%	(40.90)%	15.10%	44.60%	44.60%	50.90%
2022年8月7日	利福國際集團有限公司(1212)	(52.83)%	182.90%	62.30%	81.90%	70.10%	58.70%
2022年6月9日	中國宏泰產業市鎮發展有限公司(6166)	(41.89)%	(45.20)%	30.40%	28.80%	31.40%	36.90%
2022年6月2日	廈門國際港務股份有限公司(3378)	不適用	(14.80)%	55.20%	100.90%	134.20%	150.00%
2022年1月24日	國電科技環保集團股份有限公司(1296)	不適用	(13.60)%	48.00%	103.80%	93.10%	107.70%
2022年1月14日	安捷利實業有限公司(1639)	不適用	70.90%	14.50%	31.40%	25.80%	29.00%
2021年12月17日	蘭州莊園牧場股份有限公司(1533)	12.50%	26.50%	25.20%	47.40%	43.50%	54.30%
2021年12月1日	雷蛇(1337)	不適用	487.50%	55.80%	61.40%	67.90%	59.30%
2021年11月24日	上海錦江資本股份有限公司(2006)	不適用	8.80%	56.60%	67.60%	77.10%	85.60%
2021年10月15日	精熙國際(開曼)有限公司(2788)	不適用	20.70%	75.30%	101.00%	102.60%	101.00%
2021年10月8日	龍翔集團控股有限公司(935)	不適用	36.20%	8.50%	7.50%	9.40%	20.80%
2021年9月30日	卜蜂國際有限公司(43)	不適用	5.90%	19.80%	17.40%	27.80%	33.70%
2021年9月6日	合興集團控股有限公司(47)	不適用	63.90%	73.90%	76.20%	70.90%	62.90%
2021年8月25日	蘇創燃氣股份有限公司(1430)	不適用	30.20%	2.90%	23.20%	25.60%	26.30%
2021年8月12日	友佳國際控股有限公司(2398)	不適用	15.40%	50.00%	73.80%	61.60%	49.00%
2021年7月27日	大自然家居控股有限公司(2083)	(23.10)%	(15.80)%	39.30%	38.00%	31.60%	30.90%
2021年7月9日	首創置業股份有限公司(2868)	(49.04)%	(38.40)%	62.80%	77.20%	127.40%	149.90%

獨立財務顧問函件

初步公告日期	公司名稱	較經調整每股資產淨值溢價／(折讓)	較每股資產淨值溢價／(折讓) (附註1及4)	註銷代價／要約價較以下日期每股收市價或平均收市價的溢價			
				於最後交易日	截至最後交易日(包括該日)止最後10个交易日	截至最後交易日(包括該日)止最後30个交易日	截至最後交易日(包括該日)止最後60个交易日
2021年6月25日	榮威國際控股有限公司(3358)	10.90%	16.50%	27.00%	32.70%	47.10%	62.80%
2021年5月18日	創興銀行有限公司(1111)	不適用	(10.10)%	97.00%	102.50%	107.40%	109.90%
2021年4月20日	內蒙古能源建設投資股份有限公司(1649)	不適用	55.20%	51.30%	55.20%	41.00%	30.10%
	最高	12.50%	182.90%	97.00%	103.80%	134.20%	150.00%
	最低	(57.68)%	(74.80)%	2.90%	7.50%	9.40%	20.80%
	中位數	(45.47)%	8.80%	47.80%	58.30%	54.35%	56.48%
	平均	(32.07)%	10.31%	42.33%	59.55%	62.77%	65.57%
	貴公司	(60.19)% (附註2)	(3.17)% (附註3)	5.00%	5.00%	5.00%	12.37%

資料來源：聯交所網站

附註：

- 其指註銷代價／要約價較各私有化文件所報最新每股資產淨值的溢價／(折讓)，並無計及(其中包括)當中所載資產／負債重估產生的任何調整。
- 根據計及本綜合文件附錄三所載物業估值後的經調整每股資產淨值8.44港元計算。
- 根據於2022年12月31日的經審核每股資產淨值3.47港元計算。
- 雷蛇(1337)被識別為異常值，並排除在每股資產淨值的最高、最低、中位數及平均溢價／折讓的計算中。此乃由於雷蛇較其每股資產淨值溢價異常高，未必能公平反映其他私有化先例。高溢價很可能由於其具有遊戲行業知名品牌的地位，擁有忠誠的客戶群及強大的品牌知名度。

較當前股價溢價

誠如上表所載，所有私有化先例的註銷代價／要約價較彼等各自於最後交易日的股價以及彼等各自於截至最後交易日(包括該日)止最後10個、30個及60個交易日的平均收市價分別溢價約2.90%至97.00%、7.50%至103.80%、9.40%至134.20%及20.80%至150.00%，以及平均溢價約42.33%、59.55%、62.77%及65.57%。

相比之下，要約價較最後交易日的股份收市價溢價約5.00%，為私有化先例所代表的相應溢價或折讓中第二最低。儘管要約價較股份於截至最後交易日(包括該日)止最後10個、30個及60個交易日的平均收市價的溢價分別低於私有化先例所代表的範圍，但我們認為差額相對較小，分別約為2.5、4.4及8.4個百分點，低於私有化先例溢價的相應較低端。

較每股資產淨值及經調整每股資產淨值溢價／折讓

如上表所示，私有化先例的註銷代價／要約價與其各自的每股資產淨值之間的差額範圍較大，介乎折讓約74.80%至溢價約182.90%，溢價中位數約8.8%及平均溢價約10.31%。要約價3.36港元較每股資產淨值折讓3.17%，儘管低於私有化先例的中位數及平均溢價，但仍處於私有化先例的相應範圍內。

另一方面，於合共22個私有化先例中，其中10個的註銷代價／要約價較各自的每股資產淨值折讓介乎約10.10%至74.80%，與要約價較於2022年12月31日的每股資產淨值折讓3.17%相比為高。這表明要約價對股東而言相對較接近一半的私有化先例有利，原因是其較2022年12月31日的每股資產淨值的折讓為小。

同時，私有化先例的註銷代價／要約價及其各自的經調整每股資產淨值介乎折讓約57.68%至溢價約12.50%，折讓中位數約45.47%及平均折讓約32.07%。要約價較經調整每股資產淨值折讓約60.19%，略高於私有化先例的相應範圍。儘管如此，務請注意，貴集團的資產大多缺乏流動性，主要包括持作出售物業、持作投資物業、發展中物業及持作未來發展物業。因此，要約價與股份的每股資產淨值及經調整每股資產淨值的相關性有限，乃由於是難以變現該等非流動資產的價值。

吾等對要約價的意見

根據吾等的上述分析，吾等認為要約價屬公平合理，經計及(i)要約價較股份於最後交易日的收市價以及較股份於截至最後交易日(包括該日)止最後5個、10個、30個及60個連續交易日的平均收市價溢價約5.00%；(ii)要約價高於股份自2022年10月26日起直至最後可行日期(包括該日)的收市價；(iii)隱含市賬率及使用經調整資產淨值得出的隱含市賬率高於可資比較公司市賬率的平均值及中位數，而要約價較股份的每股資產淨值及經調整每股資產淨值所代表的折讓低於可資比較公司的平均值及中位數；(iv)要約價較於2022年12月31日的每股股份資產淨值的折讓處於私有化先例所觀察到的相應溢價或折讓範圍內，且要約價較於2022年12月31日的每股股份資產淨值的折讓較接近一半的私有化先例為低；(v)儘管要約價較股份於截至最後交易日(包括該日)止最後10個、30個及60個交易日的平均收市價的溢價超出私有化先例所觀察到的相應範圍，其僅略低於相應的較低端溢價；(vi)儘管要約價較股份的每股資產淨值及經調整每股資產淨值均有折讓，但由於貴集團資產的非流動性，有關比較的相關性有限；及(vii)股份於回顧期間的低流通量，吾等認為要約價為獨立股東提供屬公平合理的退出機會。

推薦建議

根據吾等的上述分析，儘管要約價每股股份3.36港元較於2022年12月31日的每股資產淨值以及較經調整每股資產淨值有所折讓，當中已考慮以下各項：

- (i) 要約價較股份於有關期間之平均及最高收市價溢價，以及較股份於最後交易日之收市價及股份於截至最後交易日(包括該日)止最後5個、10個、30個及60個連續交易日之平均收市價溢價；
- (ii) 要約價較股份於2022年12月31日的每股資產淨值的折讓低於過往股份價格較於各期間當時最新每股資產淨值所代表的範圍；
- (iii) 獨立股東可能難以在不對股份價格造成下行壓力的情況下在公開市場上變現其股份，意味由於獨立股東於公開市場變現其股份時(尤其是於回顧期間股份交易並不活躍時)可能遇到困難，獨立股東有機會以較近期市價溢價之價格變現其投資；

- (iv) 要約允許獨立股東將其投資由股份轉換為股份成交量較高的其他公司的證券；及
- (v) 作為比較的額外參考，
 - (a) 隱含市賬率及使用經調整資產淨值得出的隱含市賬率不僅在可資比較公司的市賬率範圍內，亦高於其平均值及中位數，表明要約價乃較大部分可資比較公司更有利的價格；
 - (b) 要約價較每股資產淨值的折讓低於可資比較公司的平均值及中位數，顯示要約價較大部分可資比較公司的折讓相對較少，因此價格較大部分可資比較公司更優惠；
 - (c) 要約價較每股資產淨值的折讓與大部分私有化先例的折讓一致；及
 - (d) 儘管要約價較經調整每股資產淨值的折讓輕微超出範圍，其僅略高於私有化先例所觀察到的相應最高折讓。考慮到 貴集團的資產大多缺乏流動性，就此方面大幅折讓的相關性有限，

吾等認為，要約之條款就獨立股東而言屬公平合理。因此，吾等建議獨立董事委員會推薦獨立股東接納要約。

儘管如此，吾等謹此提醒有意變現其於股份之部分或全部投資之獨立股東，於要約接納期間密切監察股份之市價及流通量，倘出售該等股份之所得款項淨額高於根據要約應收者，則應在考慮其本身情況及投資目標後，考慮於公開市場出售其股份，而非接納要約。彼等亦應注意，要約須待條件獲達成後方可作實。因此，要約不一定會成為無條件。

獨立財務顧問函件

由於各獨立股東有不同投資目標及／或情況，吾等亦建議獨立董事委員會建議可能須就綜合文件任何方面或應採取之行動尋求意見之獨立股東諮詢持牌證券交易商、銀行經理、律師、專業會計師、稅務顧問或其他專業顧問。

此 致

海藍控股有限公司
獨立董事委員會及列位獨立股東 台照

代表
百利勤金融有限公司
董事總經理
李德光*
謹啟

2023年6月12日

* 李德光先生為根據證券及期貨條例註冊可從事第6類(就機構融資提供意見)受規管活動之負責人員，並於會計及金融服務行業擁有逾30年經驗。

1. 接納程序

- (a) 倘閣下接納要約，則應按接納表格所印備之指示填寫及簽署該表格，其構成要約條款及條件的一部分。
- (b) 倘與閣下股份有關的股票及／或過戶收據及／或任何其他所有權文件（及／或就此所需令人信納之任何彌償保證）乃以閣下名義登記，而閣下欲就閣下之股份接納要約，則須將妥為填寫及簽署的接納表格，連同有關股票及／或過戶收據及／或其他所有權文件（及／或就此所需令人信納之任何彌償保證）送交股份過戶登記處，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716號舖，並於信封上註明「海藍控股有限公司要約」，惟無論如何不遲於截止日期下午四時正或要約人在執行人員同意的情況下根據收購守則可能釐定及公佈之較後日期及／或時間前送交。
- (c) 倘與閣下股份有關的股票及／或過戶收據及／或任何其他所有權文件（及／或就此所需令人信納之任何彌償保證）乃以代名人公司名義或並非以閣下本身名義登記，而閣下欲就閣下的全部或部分股份接納要約，則閣下必須：
- (i) 將閣下的股票及／或過戶收據及／或任何其他所有權文件（及／或就此所需令人信納之任何彌償保證）存放於代名人公司或其他代名人，並作出指示授權其代表閣下接納要約，及要求其將妥為填寫及簽署的接納表格，連同與閣下有意接納要約的股份數目有關的股票及／或過戶收據及／或任何其他所有權文件（及／或就此所需令人信納之任何彌償保證）送交股份過戶登記處；
- (ii) 透過股份過戶登記處安排本公司將股份登記於閣下名下，並將妥為填寫及簽署的接納表格，連同有關股票及／或過戶收據及／或任何其他所有權文件（及／或就此所需令人信納之任何彌償保證）送交股份過戶登記處；或
- (iii) 倘閣下的股份已透過中央結算系統存放於閣下的持牌證券交易商／註冊證券機構／託管銀行，則於香港結算所設定期限或之前，指示閣下的持牌證券交易商／註冊證券機構／託管銀行授權香港結算代表閣下接納要約。為符合香港結算設定的期限，閣下應

向閣下的持牌證券交易商／註冊證券機構／託管銀行查詢處理閣下指示所需的時間，並按閣下的持牌證券交易商／註冊證券機構／託管銀行的要求向其提交閣下的指示；或

- (iv) 倘閣下的股份已存放於閣下於中央結算系統開立的投資者戶口持有人賬戶，則於香港中央結算(代理人)有限公司所設定的期限或之前，透過中央結算系統電話系統或中央結算系統互聯網系統授權閣下的指示。
- (d) 倘閣下已交回任何股份之股份過戶文件以登記於閣下名下，且尚未接獲股票，並欲就股份接納要約，則閣下仍須填寫及簽署接納表格，並連同閣下妥為簽署之過戶收據交付至股份過戶登記處。有關行動將構成對要約人及／或禹銘或彼等各自之代理之授權，以於發出股票時代表閣下自本公司或股份過戶登記處領取相關股票，並將該等股票送交股份過戶登記處，猶如其乃連同接納表格交付予股份過戶登記處。
- (e) 倘與閣下股份有關的股票及／或過戶收據及／或其他所有權文件(及／或就此所需令人信納之任何彌償保證)並非即時可交出或遺失(視情況而定)，並欲就股份接納要約，則閣下仍須填寫及簽署接納表格，並連同載述閣下遺失一張或以上閣下股份之股票及／或過戶收據及／或其他所有權文件或其並非即時可交出之函件一併交回股份過戶登記處。倘閣下尋回有關文件或倘其即時可交出，則閣下的有關股票及／或過戶收據及／或任何其他所有權文件應於其後盡快轉交股份過戶登記處。倘閣下遺失股票及／或過戶收據及／或任何其他所有權文件，則亦應致函股份過戶登記處索取彌償函件，並應依照其上之指示填寫後提交股份過戶登記處。
- (f) 接納要約僅會於股份過戶登記處在不遲於截止日期下午四時正(或要約人在執行人員同意的情況下根據收購守則可能釐定及公佈的較後時間及／或日期)收取經妥為填寫及簽署的接納表格，且股份過戶登記處之記錄顯示已收到接納表格及本段項下規定的任何相關文件，方會被視作有效：
- (i) 有關股票及／或過戶收據及／或其他所有權文件(及／或就此所需令人信納之任何彌償保證)，而倘股票及／或過戶收據及／或其他所有權文件(及／或就此所需令人信納之任何彌償保證)並非以閣下名

義登記，則連同有關其他可確立閣下成為相關要約股份登記持有人的權利之文件(例如登記持有人簽立的空白或轉讓予接納人並已繳交印花稅的相關股份過戶文件)；

- (ii) 由登記股東或其遺產代理人(惟最多僅達登記持股之數額及僅以有關接納涉及本(f)段另一分段並無計及之要約股份為限)；或
 - (iii) 經股份過戶登記處或聯交所核證。
- (g) 倘接納表格乃由登記股東以外之人士簽立，則須出示股份過戶登記處信納之合適授權憑證文件。
- (h) 賣方就接納要約而須繳納的香港從價印花稅，乃按獨立股東就有關接納應付代價或(如較高)股份市值的0.13%(或其部分)計算，將自要約人應付接納要約的獨立股東的現金款項中扣除(倘印花稅計算中出現不足1港元之零頭，則印花稅將上調至最接近之1港元)。要約人將按照印花稅條例(香港法例第117章)代表接納要約的相關獨立股東安排繳納賣方的香港從價印花稅，並就接納要約及轉讓股份繳納買方的香港從價印花稅。
- (i) 概不就接獲任何接納表格、股票及/或過戶收據及/或任何其他所有權文件(及/或就此所需令人信納之任何彌償保證)給予任何收據。

2. 接納期間及修訂

- (a) 除非要約先前已在執行人員之同意下根據收購守則被修訂或延長，否則接納表格必須於截止日期下午四時正前按照相關接納表格上所印列之指示送達股份過戶登記處，方為有效，要約將於截止日期截止。
- (b) 要約人與本公司將在不遲於截止日期下午七時正於聯交所網站聯合刊發公告，述明要約結果以及要約是否獲延長、修訂或已屆滿。

- (c) 倘要約獲延長，則有關延長的公告將指明下一個截止日期，要約將維持開放直至另行通知為止。如屬後者，則將會於要約截止前向尚未接納要約之獨立股東發出最少14日的書面通知。
- (d) 在要約的過程中，倘要約人修訂要約條款，全體獨立股東(不論彼等是否經已接納要約)將有權根據經修訂條款接納經修訂之要約。經修訂之要約必須於刊登經修訂要約文件當日後最少14日維持開放，並且不得早於截止日期結束。
- (e) 倘截止日期獲延長，則除文義另有所指外，本綜合文件及接納表格內對截止日期之任何提述將被視作指其後之截止日期。

3. 公告

於截止日期下午六時正前(或執行人員在例外情況下可能允許的有關較後時間)，要約人必須知會執行人員及聯交所有關要約的修訂、延長或屆滿之決定。要約人必須於截止日期下午七時正前於聯交所網站刊登公告，列明(其中包括收購守則規則19.1規定之資料)要約是否已修訂、延長或失效。

有關公告必須列明以下事項：

- (a) 已接獲對要約之接納所涉及之要約股份及要約股份權利總數；
- (b) 要約人或要約人一致行動人士於要約期開始日期前已持有、控制或受指示之要約股份及要約股份權利總數；
- (c) 要約人或要約人一致行動人士於要約期收購或同意將予收購之要約股份及要約股份權利總數；
- (d) 要約人或要約人任何一致行動人士借入或借出之本公司任何有關證券(定義見收購守則規則22註釋4)之詳情(惟任何已被轉借或出售之所借入股份除外)；及
- (e) 該等股份數目在本公司有關股本類別及本公司表決權中所佔百分比。

4. 撤回權利

- (a) 獨立股東作出之要約接納將不可撤銷及不可撤回，惟下文第(b)分段所載情況或符合收購守則規則17，如要約於首個截止日期後的21天內未成為無條件接受的條件，要約接受者有權於屆時撤回其接受則除外。
- (b) 倘要約人未能遵守上節「公告」一段所載之規定，執行人員可根據收購守則規則19.2要求向經已提交接納要約之獨立股東按執行人員可予接納之條款獲授予撤回權利，直至可符合該段所載之規定為止。

在該情況下，當獨立股東撤回其接納時，要約人須盡快但無論如何於十日內以平郵方式退回連同接納表格提交之股票及／或過戶收據(及／或就此所需令人信納之任何彌償保證)予相關獨立股東。

5. 交收

- (a) 倘要約在所有方面成為或被宣佈為無條件，則將根據收購守則規則20.1盡快就接納要約進行現金結算(扣除賣方從價印花稅)，惟無論如何須於(i)要約無條件日期；或(ii)已正式完成接納要約及股份過戶登記處於不遲於截止日期下午四時正接收有關接納根據收購守則規則30.2註釋1為完整及有效之相關文件當日後七個營業日內結算(以較遲者為準)。每張支票將以平郵方式寄發予相關股東之接納表格所列明的地址，郵誤風險概由彼等自行承擔。
- (b) 任何接納之獨立股東根據要約有權收取之代價將由要約人根據本綜合文件(包括本附錄)及隨附之接納表格所載要約條款悉數進行交收(有關賣方從價印花稅之付款除外)，當中並無考慮任何留置權、抵銷權、反申索或要約人可另行對或聲稱對有關獨立股東行使之其他類似權利。
- (c) 不足1港仙之零頭將不予支付，應付予接納要約之股東之現金代價金額將向上約整至最接近的港仙。

6. 海外股東

要約人擬向全體獨立股東(包括海外股東)作出要約。然而，要約為關於在開曼群島註冊成立的獲豁免公司的證券，並受制於香港的程序及披露要求，該等要求可能與其他司法權區不同。有意參與要約但註冊地址在香港以外的海外股東，須就參與要約遵守並可能受到其各自司法權區的法律及法規的限制。屬香港境外司法權區公民、居民或國民之海外股東應遵守相關適用法律或監管規定，並在有需要時尋求法律意見。希望接納要約的海外股東有責任確信彼等完全遵守有關接納要約的相關司法權區的法律及法規，包括取得可能所需之任何政府或其他同意，或遵守有關司法權區之其他必要手續及支付有關接納海外股東應付之任何轉讓費或其他稅項。

任何股東及要約股份之實益擁有人接納要約股份將被視為構成有關股東向要約人聲明及保證彼等已遵守當地法律及規定。海外股東如有疑問，應諮詢彼等之專業顧問。

7. 稅務影響

要約人、要約人一致行動人士、本公司、禹銘、獨立財務顧問、股份過戶登記處及彼等各自之最終實益擁有人、董事、高級職員、代理或聯繫人或參與要約之任何其他人士概無向獨立股東提供有關彼等個別稅務影響之意見。獨立股東如對接納或拒絕要約之稅務影響有任何疑問，建議諮詢彼等本身之專業顧問。謹此強調，要約人、要約人一致行動人士、本公司、禹銘、獨立財務顧問、股份過戶登記處及彼等各自之最終實益擁有人、董事、高級職員、代理或聯繫人或參與要約之任何其他人士概無對任何人士因接納或拒絕要約之任何稅務影響或責任負責。

8. 一般事項

- (a) 股東將送交或發出或由彼等發出之所有通訊、通知、接納表格、股票、過戶收據、其他所有權文件(及/或就此所需令人信納之任何彌償保證)及款項將由彼等或彼等之指定代理以平郵方式收發，郵誤風險概由彼等自行承擔。就獨立股東而言，該等通訊、通知、文件及款項將按獨立股東於相關接納表格上列明之地址向彼等寄發。要約人、要約人一致

- 行動人士、本公司、禹銘、獨立財務顧問、股份過戶登記處或任何彼等各自之董事、高級職員或聯繫人或參與要約之任何其他人士概無就郵遞上之任何損失或延誤或可能就此產生之有關其他責任承擔任何責任。
- (b) 任何人士接納要約將被視為構成有關人士向要約人、禹銘及本公司作出保證，即有關人士根據要約出售所收購之股份不附帶任何留置權、押記、產權負擔、優先購買權及屬任何性質之任何其他第三方權利，連同隨附的一切權利，包括悉數收取於作出要約當日(即寄發本綜合文件日期)或之後宣派、派付或作出全部股息及其他分派(如有)的權利。
 - (c) 任何代名人接納要約將被視為構成有關代名人向要約人作出保證，即接納表格所示之股份數目為有關代名人獲實益擁有人授權代其接納要約之股份總數。
 - (d) 接納表格所載條文構成要約條款之一部分。
 - (e) 意外漏發本綜合文件及/或接納表格或其中任何一份文件予任何獲作出要約之人士，將不會導致要約在任何方面失效。
 - (f) 要約及所有接納將受香港法例規管及按其詮釋。獨立股東或其代表簽署接納表格將構成該獨立股東同意香港法院具有解決有關要約可能產生之任何糾紛之獨家司法管轄權。
 - (g) 正式簽署接納表格將構成不可撤銷地授權要約人及/或禹銘(或要約人及/或禹銘可能指定之有關人士)代表接納要約之人士填寫及簽署任何文件，並作出任何其他可能屬必要或權宜之行動，以使有關已接納要約之人士所涉及之股份歸屬予要約人(或其可能指定之有關人士)。
 - (h) 要約乃根據收購守則作出。
 - (i) 本綜合文件及接納表格對要約之提述包括其任何延長及/或修訂。
 - (j) 獨立股東於作出決定時，須分別依賴彼等本身對本集團及要約條款(包括所涉及之好處及風險)所作之審查。本綜合文件之內容(包括當中所載任何一般意見或推薦建議)連同接納表格不得詮釋為任何要約人、本

公司、禹銘或彼等各自之專業顧問所提出之任何法律或商業意見的部分。股東應諮詢彼等本身之專業顧問以尋求專業意見。

- (k) 就詮釋而言，本綜合文件及隨附之接納表格之英文版本與中文版本如有任何歧義，概以英文版本為準。

本集團之財務資料概要

下表載列於本公司年報所披露之本集團截至2020年12月31日、2021年12月31日及2022年12月31日止三個財政年度各年之若干經審核財務資料概要。

	截至12月31日止年度		
	2020年 人民幣千元	2021年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
收益	720,670	557,571	1,391,710
銷售成本	(394,585)	(257,877)	(954,999)
毛利	326,085	299,694	436,711
其他收入	12,050	6,732	4,806
銷售及分銷開支	(43,342)	(67,587)	(75,434)
行政開支	(96,778)	(119,806)	(109,345)
投資物業公平值變動虧損	(1,824)	(29,978)	(31,596)
撇減發展中物業至可變現淨值	—	—	(692,981)
其他	2,240	27,616	11,775
經營溢利(虧損)	198,431	116,671	(456,064)
財務成本淨額	(12,997)	(26,370)	(18,830)
除稅前溢利(虧損)	185,434	90,301	(474,894)
所得稅開支	(153,478)	(132,021)	(152,959)
年內溢利(虧損)	31,956	(41,720)	(627,853)
以下各項應佔年內溢利(虧損)：			
本公司擁有人	64,034	15,448	(631,634)
非控股權益	(32,078)	(57,168)	3,781
除稅後年內其他全面(虧損)收入	(11,446)	(4,555)	16,407
年內全面收入(虧損)總額	20,510	(46,275)	(611,446)
以下各項應佔全面收入(虧損)總額：			
本公司擁有人	53,649	12,552	(619,274)
非控股權益	(33,139)	(58,827)	7,828
	人民幣元	人民幣元	人民幣元
本公司擁有人應佔之每股基本及攤薄盈利(虧損)(以每股人民幣列示)	0.21	0.05	(2.11)
股息	—	—	—

核數師報告乃由本公司核數師中審眾環(香港)會計師事務所有限公司發佈，本集團截至2020年、2021年及2022年12月31日止三個財政年度各年之經審核綜合財務報表並不包含任何與持續經營有關的保留或修改意見、強調事項或重大不確定性。

並無(虧損)／溢利及控股權益應佔全面(虧損)／收入總額或並無於上文所示財務資料概要披露的任何收入或開支的其他項目對本集團分別截至2020年、2021年及2022年12月31日止三個財政年度各年之經審核綜合全面收益表而言屬重大。

綜合財務報表

本集團須於本綜合文件載列或提述本集團截至2020年12月31日止年度之經審核綜合財務報表(「**2020年財務報表**」)、截至2021年12月31日年度之經審核綜合財務報表(「**2021年財務報表**」)及截至2022年12月31日止年度之經審核綜合財務報表(「**2022年財務報表**」)所示之綜合財務狀況表、綜合現金流量表及任何其他主要報表，以及主要會計政策連同與閱讀上述財務資料有重大關連的相關已刊發賬目的附註。

2020年財務報表載於本集團於2021年4月27日刊發之2020年年報(「**2020年年報**」)第107至239頁。2020年年報登載於聯交所網站(<http://www.hkexnews.hk>)及本公司網站(<http://www.hailanholdings.com>)，並可透過以下連結查閱：

<https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2021/0427/2021042702098.pdf>

<https://doc.irasia.com/listco/hk/hailanholdings/annual/2020/car2020.pdf>

2021年財務報表載於本集團於2022年5月13日刊發之2021年年報(「**2021年年報**」)第125至251頁。2021年年報登載於聯交所網站(<http://www.hkexnews.hk>)及本公司網站(<http://www.hailanholdings.com>)，並可透過以下連結查閱：

<https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2022/0513/2022051300809.pdf>

<https://doc.irasia.com/listco/hk/hailanholdings/annual/2021/car2021.pdf>

2022年財務報表載於本集團於2023年4月20日刊發之2022年年報(「**2022年年報**」)第128至251頁。2022年年報登載於聯交所網站(<http://www.hkexnews.hk>)及本公司網站(<http://www.hailanholdings.com>)，並可透過以下連結查閱：

<https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2023/0420/2023042001811.pdf>

<https://doc.irasia.com/listco/hk/hailanholdings/annual/2022/car2022.pdf>

2020年財務報表、2021年財務報表及2022年財務報表(而非各自所屬之2020年年報、2021年年報及2022年年報之任何其他部分)以提述形式納入本綜合文件中並構成本綜合文件的一部分。

債項

於2023年3月31日(即編製本債項報表之最後可行日期)，本集團有以下未償還債項總額：

	有抵押 人民幣千元	無抵押 人民幣千元	總計 人民幣千元
銀行借款本金金額	1,568,490	—	1,568,490
第三方借款本金金額	50,000	163,562	213,562
銀行借款及其他借款應付利息 之賬面值	—	16,600	16,600
應付關聯方款項本金金額	—	97,200	97,200
應付非控股股東款項本金金額	—	108,200	108,200
應付前非控股股東款項 本金金額	—	50,200	50,200
收購附屬公司的應付代價	—	2,800	2,800
	<u>1,618,490</u>	<u>438,562</u>	<u>2,057,052</u>

承擔

於2023年3月31日，本集團就發展中物業已簽約但未於綜合財務報表撥備的資本承擔約為人民幣2,133百萬元。

或然負債

本集團為若干銀行就本集團物業買方訂立的按揭貸款授出的按揭融資提供擔保。根據擔保條款，倘該等買家拖欠按揭還款，則本集團有責任償還未償還按揭貸款，連同拖欠買方結欠銀行的任何應計利息及罰款。本集團的擔保期自授出相關按揭貸款之日起至買方擁有相關物業後獲發房屋所有權證或買方悉數結清按揭貸款(以較早者為準)止。本集團可接管有關物業的所有權並出售該等物業，藉以收回本集團向銀行支付的任何款項。

於2023年3月31日，根據擔保條款，銀行就本集團物業買方所訂立按揭貸款授出的按揭融資擔保金額約為人民幣1,222.3百萬元。董事認為，本集團不可能因該等擔保而蒙受損失，因為本集團於擔保期間可接管有關物業的所有權並出售該等物業，藉以收回本集團向銀行支付的任何款項。董事亦認為，倘買方拖欠銀行款項，相關物業的公平市值與本集團所擔保的未償還按揭貸款加利息相比並無重大差額。此外，自2017年以來，本集團未遇過任何買方拖欠按揭款項的事件，董事認為買方拖欠款項的可能性極微，因此，該等財務擔保所產生的潛在財務風險並不重大。

本集團在其日常業務過程中可能會不時涉及訴訟及其他程序。本集團相信，該等訴訟所產生的責任將不會對我們的業務、財務狀況或經營業績產生重大不利影響。除「債項」一節所披露者外，本集團並無其他重大或然負債。

一般事項

除上文所述或本綜合文件另有披露者以及本集團內的集團內公司間負債外，於2023年3月31日，本集團並無任何已發行及未償還或同意發行之貸款資本、銀行透支、貸款或其他類似債項、承兌負債(一般貿易及其他應付款項以及合約負債除外)或承兌信貸、債權證、按揭、質押、融資租賃或租購承擔、擔保、重大契約或其他重大或然負債。

重大變動

董事確認，於最後可行日期，本集團之財務或經營狀況或前景於2022年12月31日(即本集團最近期刊發經審核綜合財務報表之編製日期)以後直至最後可行日期並無任何重大變動。

以下為獨立物業估值師戴德梁行有限公司就其對本集團於中國及美國持有該等物業於2023年3月31日現況下的市值的意見而編製的函件、估值概要及估值報告全文，以供載入本綜合文件。



香港
鰂魚涌
華蘭路18號
太古坊
港島東中心27樓

敬啟者：

有關：於中華人民共和國及美利堅合眾國的組合估值

指示、目的及估值日期

遵照閣下指示，戴德梁行有限公司（「戴德梁行」）對海藍控股有限公司（「貴公司」）連同其附屬公司及聯營公司（統稱「貴集團」）於中華人民共和國（「中國」）及美利堅合眾國（「美國」）擁有權益的所有物業（個別為「該物業」或統稱為「該等物業」）進行估值（更多詳情載於隨附的估值報告），吾等確認曾視察該等物業、作出相關查詢及取得吾等認為必要的其他資料，以便向閣下提供吾等對該等物業於2023年3月31日（「估值日期」）的市值的意見，以供載入貴公司的綜合文件。

估值基準

吾等確認，吾等之估值乃根據香港測量師學會頒佈之香港測量師學會估值準則（2020年）進行。吾等已遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）第5章、上市規則第12項應用指引及證券及期貨事務監察委員會頒佈的公司收購、合併及股份購回守則規則11所載的規定。吾等對該等物業各自的估值乃指其市值，而根據香港測量師學會估值準則（2020年），市值的定義為「資產

或負債經適當推銷後，由自願買方與自願賣方在知情、審慎及不受脅迫的情況下，於估值日期進行公平交易的估計金額」。

估值基準及假設

吾等對該等物業的估值並無考慮特別條款或情況(如非典型融資、售後租回安排、銷售相關人士給予的特殊代價或優惠或僅特定擁有人或買方可得的任何價值因素)所引致的估價升跌。

對在中國的該等物業進行估值時，吾等依賴 貴公司及 貴公司中國法律顧問(「中國法律顧問」)北京德和衡(上海)律師事務所就該等物業的業權及 貴公司於中國該等物業的權益所提供的資料及意見。經參考就中國的該等物業提供的法律意見，吾等對該等物業的估值基準為 貴公司擁有該等物業各自的可強制執行業權，並可於各獲批尚未屆滿的土地使用年期整段期間內自由且不受干擾地使用、佔用或轉讓該等物業，且已悉數支付任何應付地價。

於吾等對位於美國的該物業進行估值過程中，吾等依賴 貴公司就其位於美國的該物業的業權及權益所提供資料及意見。

根據 貴公司所提供的資料，業權狀況及主要證書、批文及執照的批授情況載於各估值報告的附註。

吾等的估值並無考慮該等物業所涉及的任何抵押、按揭或債項，以及在出售成交時可能產生的任何開支或稅項。根據法律意見，吾等整體對該等物業的估值基準為其概無附帶可影響其價值的繁重產權負擔、限制及支銷。

估值方法

對第一類的該等物業(即 貴集團於中國持作出售的已竣工物業)進行估值時，吾等採用市場比較法，假設該等物業各自按現況出售，並參考有關市場上可獲得的可資比較銷售憑證。

對第二類及第五類的該等物業(即 貴集團分別於中國及美國持作投資的已竣工物業)進行估值時，吾等採用收入資本化法，基準為按適當資本化率將現有租約產生的租金收入資本化，並就該等物業的復歸潛力作出適當撥備；或(如

適用)採用市場比較法，參考有關市場可得的可資比較銷售憑證。使用收益資本化法時，吾等主要參考該等物業的出租情況以及用途相若物業的其他相關可資比較租金憑證，並作出適當調整，包括但不限於位置、交通便利程度、樓齡、質量、維護標準、大小、時間、配置及其他相關因素。

就第三類及第四類的該等物業(分別為 貴集團於中國持有的發展中物業及持作未來發展物業)而言，吾等按該等物業各自將根據 貴集團向吾等提供的最新發展計劃發展及竣工的基準進行估值。吾等假設已就發展計劃自相關政府機關取得所有同意、批准及許可，且並無繁重條件或延誤。吾等亦假設發展項目的設計及建設符合當地規劃法規及其他相關法規，並已獲有關當局批准。

於達致吾等的估值意見時，吾等已採納收入資本化法或市值比較法以評估發展價值，猶如發展項目已竣工，考慮已產生的建築成本及完成發展項目將產生的成本，以反映已竣工發展項目的質量。猶如已竣工的發展價值指吾等對假設發展項目於估值日期已竣工的總值的意見。

資料來源

吾等已就規劃批文或法定通告、地役權、年期、土地及樓宇憑證、樓宇竣工日期、佔用詳情、租金收入及收益、發展計劃、開發時間表、建築成本、地盤及建築面積、 貴公司應佔權益及所有其他相關事項作出相關查詢，並接納 貴集團提供的意見。

估值報告所載的尺寸、量度及面積乃以吾等獲提供的資料為基準，故僅為約數。吾等並無理由懷疑 貴公司向吾等提供對估值而言屬重要之資料之真實性及準確性。吾等亦獲 貴公司告知，所提供資料並無遺漏任何重大事實。

吾等謹此指出，吾等獲提供在中國之該等物業文件副本主要以當地語言編製，英文譯本為吾等對內容之理解。因此，吾等建議 閣下參考該等文件的中文原文，並就該等文件的合法性及詮釋諮詢中國法律顧問。

所有權調查

吾等已獲提供有關於中國的該等物業業權的文件摘要，惟與已發展市場不同，無法就該等物業進行業權查冊。吾等並無查閱文件正本，以核實所有權或確定有否任何修訂未有載於交予吾等之副本。吾等亦無法確定在中國的該等物

業的業權，因此，吾等依賴 貴公司及 貴公司中國法律顧問就 貴公司於該等物業各自的權益所提供的意見。

吾等已獲得有關位於美國的該物業的業權及產權負擔的業權文件及貸款協議。概無進行業權查冊。吾等並無查閱文件正本，以核實所有權或確定有否任何修訂未有載於交予吾等之副本。

實地視察

吾等之估值師已於2023年4月至5月分別視察該等物業之外部，並在可能情況下視察其內部，有關詳情載列如下：

吾等之辦公室	估值師	視察日期
深圳	趙新，中國房地產估價師／工程學士學位，擁有逾3年在中國進行物業估值之經驗。	2023年4月23日
深圳	文星，中國房地產估價師／工程學士學位，擁有逾6年在中國進行物業估值之經驗。	2023年4月23日
廣州	何超，中國房地產估價師／工學學士學位，擁有逾3年在中國進行物業估值之經驗。	2023年4月23日
南京	周容安，中國房地產估價師／工程學士學位，擁有逾3年在中國進行物業估值之經驗。	2023年4月21日
成都	段衛華，中國房地產估價師／工程學士學位，擁有逾15年在中國進行物業估值之經驗。	2023年5月8日
美國	Gregory Ferenchick，Appraisal Institute (MAI)成員，擁有逾16年在美国進行物業估值之經驗。	2023年5月25日

然而，吾等並無進行任何實地調查以確定土壤狀況及設施等是否適合任何未來發展。吾等編製的估值乃假設此等方面符合要求，且在建設期間不會產生額外開支或延遲。此外，吾等並無進行結構測量，惟於視察過程中，吾等並無

發現任何嚴重損壞。然而，吾等無法呈報該等物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構損壞。吾等亦無對任何設施進行測試。除另有說明外，吾等無法進行實地測量以核實該等物業的地盤及樓面面積，而吾等已假設交予吾等的文件所示面積均屬正確。

潛在稅項負債

誠如 貴公司所告知，按吾等估值之金額直接出售 貴集團持有之該等物業將產生之潛在稅項負債主要包括以下各項：

中國

- 企業所得稅，按收益的25%計算。
- 土地增值稅，就物業增值按累進稅率30%至60%計算。

美國

- 資本利得稅(視乎持有時間及申報狀況而定)，按收益的15%或20%稅率計算。

吾等謹此指出，上述潛在稅項負債僅為吾等之一般理解，以供 閣下參考。因此，吾等建議 閣下就準確執行各地區稅務事宜諮詢稅務顧問。

就第一類的該等物業而言，相關稅項負債很可能於出售時變現。

就第二類、第三類、第四類及第五類的該等物業而言，由於 貴集團尚未開始發展或尚未有出售該等物業的計劃，故承擔相關稅務負債的可能性甚微。

根據吾等之既定慣例，於吾等之估值過程中，吾等並無核實亦無計及有關稅項負債。精確的稅務影響將受限於出售時的現行規則及規例。

貨幣及匯率

除另有說明外，吾等估值中所列的所有金額均為在中國的該等物業各自的官方貨幣人民幣(「人民幣」)及在美國的該物業的美元(「美元」)。所採納之匯率約為1港元兌人民幣0.87541元及1美元兌7.8497港元。

其他披露

吾等謹此確認，戴德梁行有限公司及進行估值之估值師並無任何金錢利益或其他利益，以致可能與該等物業之適當估值產生衝突，或可能合理被視為能夠影響吾等提供公正意見之能力。吾等確認，吾等為香港聯合交易所有限公司證券上市規則第5.08條所指之獨立合資格估值師。

報告擬定用途

本估值報告乃為 貴公司作監管披露用途而刊發。

隨函附奉估值概要及估值報告，敬請 閣下垂注。

此 致

中國
海南省
三亞市
天涯區
育林路169號
希爾頓歡朋酒店旁1號樓二層
海藍控股有限公司
董事會 台照

為及代表
戴德梁行有限公司
林淑敏
MRICS、MHKIS、RPS(GP)
大中華區估價及顧問服務部
高級董事
謹啟

2023年6月12日

附註：

- (1) 林女士為英國皇家特許測量師學會會員、香港測量師學會會員及註冊專業測量師(產業測量)。林女士於大中華區及多個海外國家之專業物業估值領域及諮詢服務擁有逾30年經驗。林女士充分了解當前市場情況，並具備勝任估值工作所需之技能及知識。

估值概要

- 第一類 — 貴集團於中國持作出售的物業
 第二類 — 貴集團於中國持作投資的物業
 第三類 — 貴集團於中國持作發展的物業
 第四類 — 貴集團於中國持作未來發展的物業

物業	於估值日期				貴集團 應佔權益 %	於現況下 第一至四類 的總市值 人民幣	貴集團應佔 於現況下 第一至四類 的總市值 人民幣
	於現況下 第一類的市值 人民幣	於現況下 第二類的市值 人民幣	於現況下 第三類的市值 人民幣	於現況下 第四類的市值 人民幣			
1. 中國海南省三亞市天涯區水城路9號三亞鳳凰水城南岸)	1,084,300,000	4,800,000	1,382,000,000	2,107,500,000	100%	4,578,600,000	4,578,600,000
2. 中國海南省三亞市天涯區育林路E區三亞鳳凰水城左岸	—	25,100,000	—	—	100%	25,100,000	25,100,000
3. 中國海南省海口市秀英區西秀鎮濱海大道286號天美路海口鳳凰水城一期和二期	15,300,000	6,600,000	161,000,000	—	100%	182,900,000	182,900,000

物業	於估值日期				貴集團 應佔權益 %	於現況下 第一至四類 的總市值 人民幣	貴集團應佔 於現況下 第一至四類 的總市值 人民幣
	於現況下 第一類的市值 人民幣	於現況下 第二類的市值 人民幣	於現況下 第三類的市值 人民幣	於現況下 第四類的市值 人民幣			
4. 中國廣東省湛江市遂溪縣遂城鎮濱河南路11號湛江濱江一號	48,300,000	—	395,000,000	—	53.20%	443,300,000	235,835,600
5. 中國廣東省佛山市順德區龍江鎮世埠居委會文華路夾角地塊及地塊二景著雅苑	545,600,000	9,200,000	—	—	28.05%	554,800,000	155,621,400
6. 中國雲南省玉溪市高新區撫仙路129號海藍榮璟	—	—	127,000,000	—	70%	127,000,000	88,900,000
7. 中國江蘇省南京市高淳區淳溪街道寶塔路以南、寶塔公園東側海藍中棠	245,200,000	—	50,200,000	—	60%	295,400,000	177,240,000

物業	於估值日期				貴集團 應佔權益 %	於現況下 第一至四類 的總市值 人民幣	貴集團應佔 於現況下 第一至四類 的總市值 人民幣
	於現況下 第一類的市值 人民幣	於現況下 第二類的市值 人民幣	於現況下 第三類的市值 人民幣	於現況下 第四類的市值 人民幣			
8. 中國海南省儋州市濱海新區第一第二組團片區控規C65儋州鳳凰海岸·悅海灣	—	—	556,000,000	240,000,000	99.454%	796,000,000	791,653,840
9. 中國海南省儋州市白馬井鎮南片區濱海大道路段控規A-5-1、12、13地塊儋州鳳凰海岸二期	—	—	192,000,000	757,600,000	98.908%	949,600,000	939,230,368
10. 廣東省梅州市梅江區金山街道芹洋半島梅州融創奧園瓊瓏台	88,600,000	13,100,000	—	—	24.50%	101,700,000	24,916,500
總計：	<u>2,027,300,000</u>	<u>58,800,000</u>	<u>2,863,200,000</u>	<u>3,105,100,000</u>		<u>8,054,400,000</u>	<u>7,199,997,708</u>
	(相當於 2,315,829,154港元)	(相當於 67,168,527港元)	(相當於 3,270,696,017港元)	(相當於 3,547,023,680港元)		(相當於 9,200,717,378港元)	(相當於 8,224,714,943港元)

估值概要

第五類 — 貴集團於美國持作投資的物業

物業	第五類 於現況下 的市值 美元	貴集團應佔權益 %	貴集團應佔 第一至五類 於現況下 的總市值 美元
11. 200 West Ocean Apartment Building, 200 West Ocean Boulevard, Long Beach, long Beach County, California, US 90802	56,800,000	75%	42,600,000
總計：	56,800,000		42,600,000
	(相當於 445,862,960 港元)		(相當於 334,397,220 港元)

估值報告

第一類 — 貴集團於中國持作出售的物業

第二類 — 貴集團於中國持作投資的物業

第三類 — 貴集團於中國持作發展的物業

第四類 — 貴集團於中國持作未來發展的物業

物業	概況及年期	佔用詳情	於2023年3月31日現況下之市值																										
1. 中國海南省三亞市天涯區水城路9號三亞鳳凰水城南岸	<p>該物業包括三亞鳳凰水城南岸C區及D區。</p> <p>C區為住宅發展項目，建於一幅分攤土地面積為13,963.57平方米的土地上。</p> <p>根據 貴集團提供的開發計劃，C區已於2015年竣工，</p> <p>詳情如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅</td> <td>858.42</td> </tr> <tr> <td>停車場(194個車位)</td> <td>12,732.73</td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td>13,591.15</td> </tr> </tbody> </table> <p>D區包括四期，為住宅及商業發展項目，建於8幅總地盤面積為351,980.25平方米的土地上。</p> <p>根據 貴集團提供的發展計劃，部分二及四期已分別於2019年及2022年竣工，詳情如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>二期</td> <td></td> </tr> <tr> <td>住宅</td> <td>5,191.87</td> </tr> <tr> <td>停車場(187個車位)</td> <td>17,242.21</td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td>22,434.08</td> </tr> </tbody> </table> <table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>四期</td> <td></td> </tr> <tr> <td>住宅</td> <td>25,523.32</td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td>25,523.32</td> </tr> </tbody> </table>	用途	建築面積 (平方米)	住宅	858.42	停車場(194個車位)	12,732.73	總計：	13,591.15	用途	建築面積 (平方米)	二期		住宅	5,191.87	停車場(187個車位)	17,242.21	總計：	22,434.08	用途	建築面積 (平方米)	四期		住宅	25,523.32	總計：	25,523.32	<p>於估值日期，C區為空置。</p> <p>就D區而言，已竣工部分為空置。部分二、三及四期正在興建中，計劃於2025年竣工。</p> <p>一期以及二及三期餘下部分為可供發展的空置土地。</p>	<p>人民幣4,578,600,000元(人民幣四十五億七千八百六十萬元)</p> <p>(貴集團應佔100%權益：人民幣4,578,600,000元)</p> <p>(相當於5,230,234,976港元，五十二億三千零二十三萬四千九百七十六港元)</p> <p>(請參閱第90頁附註16。)</p>
用途	建築面積 (平方米)																												
住宅	858.42																												
停車場(194個車位)	12,732.73																												
總計：	13,591.15																												
用途	建築面積 (平方米)																												
二期																													
住宅	5,191.87																												
停車場(187個車位)	17,242.21																												
總計：	22,434.08																												
用途	建築面積 (平方米)																												
四期																													
住宅	25,523.32																												
總計：	25,523.32																												

物業	概況及年期	佔用詳情	於2023年3月31日現況下之市值
續	根據 貴集團提供的發展計劃，部分二、三及四期正在發展中，計劃如下：	—	—
	用途	建築面積 (平方米)	
	二期		
	住宅	33,582.24	
	停車場(337個車位)	14,188.18	
	配套	1,126.76	
	總計：	<u>48,897.18</u>	
	用途	建築面積 (平方米)	
	三期		
	住宅	40,275.42	
	停車場(299個車位)	21,683.61	
	配套	14,323.07	
	總計：	<u>76,282.10</u>	
	用途	建築面積 (平方米)	
	四期		
	住宅	112,472.56	
	停車場(1,388個車位)	46,416.80	
	配套	18,741.42	
	總計：	<u>177,630.78</u>	

物業	概況及年期	佔用詳情	於2023年3月31日現況下之市值
----	-------	------	-------------------

續	根據 貴集團提供的發展計劃，一期、部份二及三期為可供發展的空置土地，詳情如下：	—	—
---	---	---	---

地塊及用途	地盤面積 (平方米)
一期(住宅用途)	55,874.61
一期(商業用途)	13,968.65
二期(住宅用途)	2,753.12
三期(住宅用途)	71,436.17
總計：	<u>144,032.55</u>

該物業位於天涯區育林路，主要為住宅區。周邊發展項目主要包括住宅發展項目，如三亞凱豐花園及三亞景園城。

根據 貴公司的資料，該物業計劃作住宅、商業及停車場用途；並無環境問題；亦無任何改變該物業用途的計劃。

該物業已獲授土地使用權，作商業用途的土地使用年期將於2058年10月19日屆滿，作教育用途的土地使用年期將於2068年10月19日屆滿，作住宅用途的土地使用年期將於2076年10月19日屆滿。

附註：

- (1) 根據三亞市人民政府發出的2份房地產權證，土地使用權及房屋所有權已歸屬於 貴公司全資附屬公司三亞鳳凰新城實業有限公司(「鳳凰新城」)，土地使用年期於2076年10月19日屆滿，作住宅用途。三亞鳳凰水城南岸C區尚未出售的住宅及停車場部分為上述建築面積的一部分。

證書編號	發出日期	用途	建築面積 平方米	地盤面積 平方米
(2015)09671	2015年8月12日	住宅	13,322.64	5,661.58
(2015)03816	2015年4月1日	停車場	7,643.96	7,055.85
總計：			20,966.60	12,717.43

- (2) 根據三亞合利測繪服務有限公司日期為2013年9月3日及2014年10月16日的兩份測量報告第2013080805005016號及2014101504007402號，三亞鳳凰水城南岸C區人防區域的分攤地盤面積及總建築面積分別為1,246.14平方米及5,088.77平方米。

- (3) 根據三亞市自然資源和規劃局及三亞市國土資源局發出的8份國有土地使用證，該物業的土地使用權已歸屬於鳳凰新城，作商業用途的土地使用年期將於2058年10月19日屆滿，作教育用途的土地使用年期將於2068年10月19日屆滿，作住宅用途的土地使用年期將於2076年10月19日屆滿。

證書編號	用途	地盤面積 平方米	發出日期
(2021)0019351	住宅、零售	69,843.26	2021年10月8日
(2019)0006901	住宅	43,105.06	2019年3月14日
(2021)0019352	住宅	26,485.54	2021年10月8日
(2021)0019353	住宅	110,956.26	2021年10月8日
(2019)0007391	住宅	43,950.32	2019年3月20日
(2019)0007374	住宅	50,837.08	2019年3月20日
(2019)0007393	教育	5,846.28	2019年3月20日
(2019)0007369	住宅	956.45	2019年3月20日
總計：		351,980.25	

- (4) 根據三亞市自然資源和規劃局所發出日期為2019年2月22日的國有土地使用權出讓合同補充協議及三亞市城鄉規劃委員會所發出日期為2020年11月9日的第(2020)76號通知，地盤面積及相關容積率已獲許可，詳情如下：

地段編號	地盤面積 平方米	容積率 — 自2019年 補充協議起	容積率 — 自2020年 通告起
D-08	43,950.32	2.14	—
D-02	110,956.26	0.47	1.01
D-04	69,843.26	1.58	1.20
D-05	50,837.08	1.04	—
D-03-1	43,105.02	1.04	—
D-11-1	5,846.38	0.70	—
D-07-1	956.45	2.84	—
D-07	26,485.54	2.60	1.25

- (5) 根據三亞市自然資源和規劃局發出的27份房地產權證，土地使用權及房屋所有權已歸屬於鳳凰新城，作住宅用途的土地使用年期於2076年10月19日屆滿。該物業(三亞鳳凰水城南岸D區二期及四期已竣工部分)為下述建築面積的一部分。

證書編號	地點	建築面積 平方米	地盤面積 平方米	發出日期
(2021)0027209	G2號住宅樓宇	3,800.52	968.84	2021年12月22日
(2019)0026816	G3號住宅樓宇	3,792.85	742.98	2019年11月12日
(2019)0026815	G4號住宅樓宇	3,795.28	741.73	2019年11月12日
(2019)0026814	G5號住宅樓宇	3,792.66	742.98	2019年11月12日
(2019)0026813	G6號住宅樓宇	3,792.85	736.15	2019年11月12日
(2019)0026812	G7號住宅樓宇	3,792.87	743.91	2019年11月12日
(2019)0026811	G8號住宅樓宇	2,934.86	506.80	2019年11月12日
(2019)0026182	G9號住宅樓宇	1,464.72	260.00	2019年11月4日
(2021)0027212	G10號住宅樓宇	2,538.40	644.79	2021年12月22日
(2021)0027213	G11號住宅樓宇	3,800.52	976.68	2021年12月22日
(2021)0027186	G12號住宅樓宇	3,800.52	966.62	2021年12月22日
(2021)0004168	G13號住宅樓宇	3,775.67	890.08	2021年3月8日
(2021)0004169	G14號住宅樓宇	3,775.67	889.26	2021年3月8日
(2021)0027216	G15號住宅樓宇	3,800.52	980.32	2021年12月22日
(2021)0027215	G16號住宅樓宇	3,800.52	965.23	2021年12月22日
(2021)0027214	G17號住宅樓宇	2,538.40	654.60	2021年12月22日
(2022)0019530	11號樓2-20層 住宅部分	23,424.71	2,044.03	2022年12月23日
(2023)0002012	G24號住宅樓宇	1,480.61	333.90	2023年2月3日
(2023)0002022	G25號住宅樓宇	1,480.61	333.89	2023年2月3日
(2023)0002023	G26號住宅樓宇	1,480.61	333.91	2023年2月3日
(2023)0002021	G27號住宅樓宇	1,480.61	333.91	2023年2月3日
(2023)0002024	G28號住宅樓宇	2,537.56	643.48	2023年2月3日
(2023)0002025	G29號住宅樓宇	2,537.56	643.48	2023年2月3日
(2023)0002020	G30號住宅樓宇	4,277.11	952.47	2023年2月3日
(2023)0002019	G37號住宅樓宇	3,799.31	952.46	2023年2月3日
(2023)0002015	G38號住宅樓宇	3,799.31	952.44	2023年2月3日
(2023)0002017	G39號住宅樓宇	2,537.56	643.47	2023年2月3日
總計：		103,832.39	20,578.41	

- (6) 根據三亞市自然資源和規劃局發出的6份建設工程規劃許可證及三亞市住房和城鄉建設局發出的6份建築工程施工許可證，發展中的該物業的建設工程符合城市規劃的規定並已獲批准，詳情如下：

建設工程規劃許可證

證書編號	發出日期	建築工程名稱	建築面積 (平方米)
460200202120048	2021年6月9日	二期C組(D-07地段)	48,897.18
460200202120049	2021年6月9日	三期A組(D-02地段)	68,428.99
460200202120100	2021年7月22日	四期A組D103號—D114號、 G44號—G46號樓(D-05地段)	54,620.32
460200202120062	2021年6月22日	四期A組9號、10號樓(D-08地段)	46,738.14
4602002019002160	2019年9月27日	四期A組11號、12號樓及地庫 (D-08地段)	83,039.55
4602002019002254	2019年12月12日	四期A組幼稚園(D-11-1地段)	5,341.48
總計：			307,065.66

建築工程施工許可證

證書編號	發出日期	建築工程內容	建築面積 (平方米)
460200202107130101	2021年7月13日	二期C組(D-07地段)	48,897.18
460200202107270101	2021年7月27日	三期A組(D-02地段)	68,428.99
460200202108110101	2021年8月11日	四期A組D103號—D114號、G44號 —G46號樓(D-05地段)	54,620.32
460200202108250101	2021年8月25日	四期A組9號、10號樓(D-08地段)	46,738.14
4602002019101817101	2019年10月18日	四期A組11號、12號樓及地庫 (D-08地段)	83,039.55
460204202110140101	2021年10月14日	四期A組幼稚園(D-11-1地段)	3,882.55
總計：			<u>305,606.73</u>

(7) 根據三亞市自然資源和規劃局及三亞市人民政府政務服務中心發出的3份建設工程竣工驗收證書，A、B組的建設工程已同意登記為竣工。

(8) 根據三亞市住房和城鄉建設局發出的16份商品房預售許可證，該物業的一部分已獲准預售。

商品房預售 許可證編號	發出日期	建築工程名稱	建築面積 (平方米)
[2021]93號	2021年10月26日	D15號、D16號樓	9,586.64
[2021]113號	2021年12月9日	D21號、D23號樓	7,926.30
[2022]18號	2022年2月7日	D17號、D19號、D20號樓	9,265.38
[2023]31號	2023年3月28日	D18號、D22號樓	5,720.20
[2022]34號	2022年5月30日	D02號、D03號、D05號—D10號樓	13,565.94
[2023]30號	2023年3月17日	D11號、D12號、D15號—D23號、 D25號樓	15,121.40
[2022]1號	2022年1月4日	10號樓	28,730.38
[2020]54號	2020年11月4日	11號樓	23,350.60
[2021]22號	2021年2月5日	12號樓	29,372.78
[2021]46號	2021年5月27日	G24號、G25號、G26號、G27號樓	4,894.08
[2020]67號	2020年12月4日	G28號、G39號樓	4,052.80
[2021]8號	2021年1月26日	G29號、G38號樓	5,060.54
[2021]27號	2021年3月5日	G30號、G37號樓	6,547.22
[2021]94號	2021年10月28日	G46號樓	2,171.13
[2022]2號	2022年1月4日	G44號、G45號樓	3,262.61
[2023]32號	2023年3月31日	D109號—D114號樓	16,742.18
總計：			<u>185,370.18</u>

(9) 三亞鳳凰水城南岸D區二期及四期已竣工部分

貴集團表示，於估值日期，總建築面積為2,027.95平方米的多個住宅單位及22個車位已承諾按總代價約人民幣71,000,000元出售。吾等已於估值中計入有關部分並已計及有關代價。

(10) 三亞鳳凰水城南岸D區二期發展中部分

貴集團表示，於估值日期，總建築面積為4,605.91平方米的多個住宅單位已承諾按總代價約人民幣161,000,000元出售。吾等已於估值中計入有關部分並已計及有關代價。

據 貴集團告知，於估值日期產生的建築成本(不包括土地成本)約為人民幣144,000,000元。完成發展的估計未付建築成本約為人民幣539,000,000元。吾等於估值過程中已計及有關成本。

於估值日期的市值(猶如已竣工)為人民幣1,169,000,000元。

(11) 三亞鳳凰水城南岸D區三期發展中部分

據 貴集團告知，於估值日期，總建築面積為1,563.56平方米的多個住宅單位已承諾按總代價約人民幣60,000,000元出售。吾等已於估值中計入有關部分並已計及有關代價。

據 貴集團告知，於估值日期產生的建築成本(不包括土地成本)約為人民幣200,000,000元。完成發展的估計未付建築成本約為人民幣1,100,000,000元。吾等於估值過程中已計及有關成本。

於估值日期的市值(猶如已竣工)為人民幣1,568,000,000元。

(12) 三亞鳳凰水城南岸D區四期發展中部分

據 貴集團告知，於估值日期，總建築面積為3,376.15平方米的多個住宅單位已承諾按總代價約人民幣118,000,000元出售。吾等已於估值中計入有關部分並已計及有關代價。

據 貴集團告知，於估值日期產生的建築成本(不包括土地成本)約為人民幣398,000,000元。完成發展的估計未付建築成本約為人民幣2,052,000,000元。吾等於估值過程中已計及有關成本。

於估值日期的市值(猶如已竣工)為人民幣3,642,000,000元。

(13) 根據日期為2020年11月19日的營業執照第91460200798742969R號，鳳凰新城已成立為有限責任公司，註冊資本為人民幣400,000,000元。

(14) 根據中國法律意見：

- (i) 鳳凰新城已取得C區及D區的十幅土地(C區的分攤土地面積為13,963.57平方米，而D區的總面積為351,980.25平方米)的房地產權證，並為土地使用權的合法擁有人；
- (ii) 鳳凰新城已向政府取得相關物業的建設用地規劃許可證、建設工程規劃許可證、施工許可證及預售許可證；
- (iii) 鳳凰新城根據民法典享有該住宅及停車場物業未出售及未交付部分的所有權以及相應土地使用權，可佔用、使用、受益及處置該物業；就已出售但尚未交付的11,595.57平方米樓宇的所有權及相應土地使用權而言，房地產轉讓登記以及佔用、使用、受益及處置該物業的權利須及時完成及履行；
- (iv) 鳳凰新城有權處置該等一般地下項目，並透過出售、租賃及其他形式取得相應利潤。人防工程一般由投資者使用，收益歸投資者所有。鳳凰新城須根據城市地下空間開發利用管理規定以其名義合法使用及管理人防工程；及
- (v) 該物業受按揭所限。

(15) 根據 貴集團提供的資料及中國法律顧問的意見，業權狀況及主要批文及執照的批授情況如下：

房地產權證	有
國有土地使用證	有
建設工程規劃許可證	有
建築工程施工許可證	有
測量報告	有
建設工程竣工驗收證書	有
商品房預售許可證	有
營業執照	有

(16) 就參考而言，組成物業類別之該物業於現況下之市值如下：

類別	於 2023 年 3 月 31 日 現況下之市值 人民幣
第一類 — 貴集團於中國持作出售的物業	1,084,300,000
第二類 — 貴集團於中國持作投資的物業	4,800,000
第三類 — 貴集團於中國持有的發展中物業	1,382,000,000
第四類 — 貴集團於中國持作未來發展的物業	<u>2,107,500,000</u>
總計：	<u><u>4,578,600,000</u></u>

估值報告

第二類 — 貴集團於中國持作投資的物業

物業	概況及年期	佔用詳情	於2023年3月31日現況下之市值						
2. 中國海南省三亞市天涯區育林路E區三亞鳳凰水城左岸	<p>該物業包括三亞鳳凰水城左岸E區，該項目為住宅發展項目，建於一幅總地盤面積為26,414.41平方米的土地上。</p> <p>根據 貴集團提供的發展計劃，三亞鳳凰水城左岸E區已於2017年竣工，詳情如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>停車場(355個車位)</td> <td>18,703.10</td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td>18,703.10</td> </tr> </tbody> </table> <p>該物業位於天涯區育林路，主要為住宅區。周邊發展項目主要包括住宅發展項目，如三亞凱豐花園及三亞景園城。</p> <p>根據 貴公司的資料，該物業計劃作住宅、商業及停車場用途；並無環境問題；亦無任何改變該物業用途的計劃。</p> <p>該物業已獲授土地使用權，作住宅用途，於2076年10月19日屆滿。</p>	用途	建築面積 (平方米)	停車場(355個車位)	18,703.10	總計：	18,703.10	於估值日期，該物業為空置。	<p>人民幣25,100,000元 (人民幣二千五百一十萬元)</p> <p>(貴集團應佔100%權益： 人民幣25,100,000元)</p> <p>(相當於28,672,279港元， 二千八百六十七萬 二千二百七十九港元)</p>
用途	建築面積 (平方米)								
停車場(355個車位)	18,703.10								
總計：	18,703.10								

附註：

- 根據三亞市國土資源局發出日期為2017年5月19日的國有土地使用證第(2017) 0010644號，該物業總地盤面積為26,414.41平方米的土地使用權已歸屬於 貴公司全資附屬公司三亞鳳凰水韻房地產開發有限公司(「鳳凰水韻」)，作住宅用途，於2076年10月19日屆滿。
- 根據三亞市住房和城鄉建設局發出的建設工程竣工驗收證書第(2015)057號，三亞鳳凰水城左岸E區1組1號-5號樓的建設工程已同意登記為已竣工。

- (3) 根據三亞合利測繪服務有限公司日期為2017年8月10日的測量報告第2017061304011361號，三亞鳳凰水城左岸E區人防區域的總建築面積為18,703.10平方米。
- (4) 根據日期為2023年4月4日的營業執照第91460200693187532K號，鳳凰水韻已成立為有限責任公司，註冊資本為人民幣280,000,000元。
- (5) 根據中國法律意見：
- (i) 鳳凰水韻已取得一幅面積為26,414.41平方米的土地的房地產權證，並為該土地使用權的合法擁有人；
- (ii) 鳳凰水韻已向政府取得相關物業的建設用地規劃許可證、建設工程規劃許可證、施工許可證及預售許可證；及
- (iii) 鳳凰水韻有權處置該等一般地下項目，並透過出售、租賃及其他形式取得相應利潤。人防工程一般由投資者使用，收益歸投資者所有。鳳凰水韻須根據城市地下空間開發利用管理規定以其名義合法使用及管理人防工程。
- (6) 根據 貴集團提供的資料及中國法律顧問的意見，業權狀況及主要批文及執照的批授情況如下：

國有土地使用證	有
建設工程竣工驗收證書	有
測量報告	有
營業執照	有

估值報告

第一類 — 貴集團於中國持作出售的物業

第二類 — 貴集團於中國持作投資的物業

第三類 — 貴集團於中國持有的發展中物業

物業	概況及年期	佔用詳情	於2023年3月31日現況下之市值																
3. 中國海南省海口市秀英區西秀鎮濱海大道286號天美路海口鳳凰水城一期和二期	<p>該物業包括一期及二期。</p> <p>海口鳳凰水城一期為住宅發展項目，建於一幅總地盤面積為25,490.16平方米的土地上。</p> <p>根據 貴集團提供的發展計劃，一期已於2017年竣工，詳情如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>總建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅</td> <td>944.11</td> </tr> <tr> <td>停車場(143個車位)</td> <td>5,000.07</td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td>5,944.18</td> </tr> </tbody> </table> <p>第二期將發展為一間名為海口龍園酒店，土地總地盤面積為61,769.16平方米。</p> <p>根據 貴集團提供的發展計劃，二期正在發展中，計劃如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>總建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>地上</td> <td>50,841.55</td> </tr> <tr> <td>地下</td> <td>25,993.42</td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td>76,834.97</td> </tr> </tbody> </table> <p>該物業位於秀英區西秀鎮濱海大道286號，主要為住宅區。附近的發展項目主要包括住宅發展項目，如大華錦繡海岸及天地鳳凰城。</p>	用途	總建築面積 (平方米)	住宅	944.11	停車場(143個車位)	5,000.07	總計：	5,944.18	用途	總建築面積 (平方米)	地上	50,841.55	地下	25,993.42	總計：	76,834.97	<p>於估值日期，一期為空置，而二期正在建設中，計劃於2024年12月竣工。</p>	<p>人民幣182,900,000元(人民幣一億八千二百九十萬元)</p> <p>(貴集團應佔100%權益： 人民幣182,900,000元)</p> <p>(相當於208,930,672港元，二億零八百九十三萬零六百七十二港元)</p> <p>(請參閱第96頁附註9。)</p>
用途	總建築面積 (平方米)																		
住宅	944.11																		
停車場(143個車位)	5,000.07																		
總計：	5,944.18																		
用途	總建築面積 (平方米)																		
地上	50,841.55																		
地下	25,993.42																		
總計：	76,834.97																		

物業	概況及年期	估用詳情	於2023年3月31日現況下之市值
續	<p>根據 貴公司的資料，該物業擬用作住宅、停車場及酒店用途；並無環境問題；亦無任何改變該物業用途的計劃。</p> <p>該物業已獲授作住宅用途(一期)及酒店用途(二期)的土地使用權，分別於2071年12月10日及2062年12月18日屆滿。</p>	—	—

附註：

- (1) 根據海口市自然資源和規劃局發出的9份房地產權證，該物業總地盤面積為25,490.16平方米的土地使用權及總建築面積為944.11平方米的房屋所有權已歸屬於海南南海翔龍房地產開發有限公司。(其註冊名稱現已更改為 貴公司全資附屬公司海南南海翔龍實業有限公司(「南海翔龍」)，作住宅用途的土地使用年期於2071年12月10日屆滿。上述建築面積為海口鳳凰水城一期的未出售住宅部分。

證書編號	單位編號	建築面積 (平方米)	共享土地面積 (平方米)
(2020)0013861	2#1101	108.80	25,490.16
(2020)0013860	2#1102	102.88	
(2020)0013859	2#1103	102.88	
(2020)0013855	2#1201	108.80	
(2020)0013854	2#1202	102.88	
(2020)0013853	2#1203	102.88	
(2020)0013850	2#1205	103.31	
(2020)0013849	2#1206	102.88	
(2020)0013845	2#1207	108.80	
總計：		944.11	25,490.16

- (2) 根據海口市自然資源和規劃局發出日期為2023年1月16日的國有土地使用證第(2023)0008145號，該物業總地盤面積為61,769.16平方米的土地使用權已歸屬於南海翔龍作酒店用途，土地使用年期於2062年12月18日屆滿。

- (3) 根據海口市自然資源和規劃局發出日期為2021年8月23日的1份建設工程規劃許可證、海口市住房和城鄉建設局發出日期分別為2019年9月8日及2019年12月24日的2份建築工程施工許可證，總建築面積為76,834.97平方米的建設工程符合城市規劃的規定，准予建設，詳情如下：

建設工程規劃許可證

證書編號	發出日期	建築工程名稱	建築面積 (平方米)
460100202120114	2021年8月23日	海口龍園酒店項目	76,834.97
總計：			<u>76,834.97</u>

建築工程施工許可證

證書編號	發出日期	建築工程內容	建築面積 (平方米)
460100202109180101	2021年9月18日	海口龍園酒店項目 (地庫、2號樓)	33,376.80
460100202112240201	2021年12月24日	海口龍園酒店項目 (8號、7號、6號、5號、 3號、1號樓)	43,458.17
總計：			<u>76,834.97</u>

- (4) 海口鳳凰水城二期

據 貴集團告知，於估值日期產生的建築成本(不包括土地成本)約為人民幣118,000,000元。完成發展的估計未付建築成本約為人民幣382,000,000元。吾等於估值過程中已計及有關成本。

於估值日期二期的市值(猶如已竣工)為人民幣721,000,000元。

- (5) 根據海南利保測繪有限公司日期為2017年6月15日的測量報告第LB20130300號，海口鳳凰水城一期地庫的總建築面積為16,400.07平方米，包括5,000.07平方米人防區域。
- (6) 根據日期為2022年7月20日的營業執照第91460000736450960C號，南海翔龍已成立為有限責任公司，註冊資本為人民幣50,000,000元。
- (7) 根據中國法律意見：
- (i) 南海翔龍已取得2幅面積為87,259.32平方米的土地的房地產權證，並為土地使用權的合法擁有人；
 - (ii) 南海翔龍已向政府取得相關物業的建設用地規劃許可證、建設工程規劃許可證、施工許可證及商品房預售許可證；
 - (iii) 南海翔龍根據民法典享有該住宅物業未出售及未交付部分的所有權以及相應土地使用權，可佔有、使用、受益及處置該物業；及

(iv) 南海翔龍有權處置該等一般地下項目，並透過出售、租賃及其他形式取得相應利潤。人防工程一般由投資者使用，收益歸投資者所有。南海翔龍須根據城市地下空間開發利用管理規定以其名義合法使用及管理人防工程。

(8) 根據 貴集團提供的資料及中國法律顧問的意見，業權狀況及主要批文及執照的批授情況如下：

房地產權證	有
國有土地使用證	有
建設工程規劃許可證	有
建築工程施工許可證	有
測量報告	有
營業執照	有

(9) 就參考而言，組成物業類別之該物業於現況下之市值如下：

類別	於2023年3月31日 現況下之市值 人民幣
第一類—貴集團於中國持作出售的物業	15,300,000
第二類—貴集團於中國持作投資的物業	6,600,000
第三類—貴集團於中國持有的發展中物業	161,000,000
	<hr/>
總計：	182,900,000

估值報告

第一類 — 貴集團於中國持作出售的物業

第三類 — 貴集團於中國持有的發展中物業

物業	概況及年期	佔用詳情	於2023年3月31日現況下的市值																						
4. 中國廣東省湛江市遂溪縣遂城鎮濱河南路11號 湛江濱江一號	<p>該物業包括湛江濱江一號一期、二期及三期，該項目為建於三幅總地盤面積為69,816.75平方米的土地上的住宅發展項目。</p> <p>根據 貴集團提供的發展計劃，一期及二期已於2022年竣工，詳情如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>商業</td> <td>500.38</td> </tr> <tr> <td>住宅</td> <td>4,525.74</td> </tr> <tr> <td>停車場(300個車位)</td> <td>9,935.29</td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td>14,961.41</td> </tr> </tbody> </table> <p>根據 貴集團提供的發展計劃，三期正在發展中，計劃如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>商業</td> <td>3,904.86</td> </tr> <tr> <td>住宅</td> <td>97,347.86</td> </tr> <tr> <td>配套</td> <td>1,779.67</td> </tr> <tr> <td>停車場(642個車位)</td> <td>21,328.86</td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td>124,361.25</td> </tr> </tbody> </table> <p>該物業位於遂溪縣遂城鎮濱河南路11號，主要為住宅區。周邊發展項目主要包括住宅發展項目，如遂溪山湖海、悅江府及蒼景灣。</p> <p>根據 貴公司的資料，該物業擬用作商業、住宅及停車場用途；並無環境問題；亦無任何改變該物業用途的計劃。</p> <p>該物業已獲授作住宅用途的土地使用權，土地使用年期於2089年7月9日屆滿。</p>	用途	建築面積 (平方米)	商業	500.38	住宅	4,525.74	停車場(300個車位)	9,935.29	總計：	14,961.41	用途	建築面積 (平方米)	商業	3,904.86	住宅	97,347.86	配套	1,779.67	停車場(642個車位)	21,328.86	總計：	124,361.25	<p>於估值日期，一期及二期空置，而三期正在建設中，計劃於2023年12月竣工。</p>	<p>人民幣443,300,000元(人民幣四億四千三百三十萬元)</p> <p>(貴集團應佔53.20%權益：人民幣235,835,600元)</p> <p>(相當於269,400,167港元，二億六千九百四十萬零一百六十七港元)</p> <p>(請參閱第101頁附註13)</p>
用途	建築面積 (平方米)																								
商業	500.38																								
住宅	4,525.74																								
停車場(300個車位)	9,935.29																								
總計：	14,961.41																								
用途	建築面積 (平方米)																								
商業	3,904.86																								
住宅	97,347.86																								
配套	1,779.67																								
停車場(642個車位)	21,328.86																								
總計：	124,361.25																								

附註：

- (1) 根據遂溪縣自然資源局發出日期為2020年1月2日的3份國有土地使用證，該物業的土地使用權已歸屬於貴公司擁有53.20%權益的附屬公司湛江海藍置業有限公司(「湛江海藍」)，作住宅用途，土地使用年期於2089年7月9日屆滿。

國有土地使用證編號	地盤面積 平方米
(2020)0000030	11,869.27
(2020)0000031	21,615.42
(2020)0000032	36,332.06
	總計： 69,816.75

- (2) 根據遂溪縣自然資源局日期為2019年7月14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湛江海藍，作住宅用途，土地使用年期為70年。

國有土地使用權 出讓合同編號	地段編號	地盤面積 (平方米)	土地出讓金 (人民幣)	容積率	建築契約
440823-2019-17	SWG2019004	69,816.75	357,390,000	2.8	2023年10月9日前竣工
	總計：	69,816.75	357,390,000		

- (3) 根據遂溪縣自然資源局發出的13份房地產權證，該物業總地盤面積為11,869.27平方米的土地使用權及總建築面積為1,028.47平方米的房屋所有權已歸屬於湛江海藍，作住宅用途，土地使用年期於2089年7月9日屆滿。上述建築面積為該物業一期未出售部分。

房地產權證編號	單位	用途	建築面積 (平方米)	發出日期
(2022)0003281	1 #701	住宅	96.11	2022年4月13日
(2022)0003357	2 #301	住宅	105.92	2022年4月13日
(2022)0003358	2 #302	住宅	105.92	2022年4月13日
(2022)0003359	2 #303	住宅	124.75	2022年4月13日
(2022)0003360	2 #304	住宅	124.75	2022年4月13日
(2022)0000688	5 #2402	住宅	106.17	2022年1月26日
(2022)0001452	S2 #01	商業	28.33	2022年3月1日
(2022)0001453	S2 #02	商業	62.24	2022年3月1日
(2022)0001454	S2 #03	商業	47.98	2022年3月1日
(2022)0001465	S2 #14	商業	47.78	2022年3月1日
(2022)0000523	S3a #03	商業	71.41	2022年1月26日
(2022)0001372	S4 #01	商業	62.90	2022年2月24日
(2022)0001377	S4 #06	商業	44.21	2022年2月24日
	總計：		1,028.47	

- (4) 根據遂溪縣自然資源局發出日期為2019年11月1日的建設用地規劃許可證第440823201900159號，地盤面積為69,816.75平方米的土地建築地盤符合城市規劃規定，准予建設。

- (5) 根據遂溪縣自然資源局發出的4份建設工程規劃許可證及遂溪縣住房和城鄉建設局發出的4份建築工程施工許可證，總建築面積為124,361.25平方米的該物業三期的建設工程符合城市規劃規定，准予建設，詳情如下：

建設工程規劃許可證

證書編號	發出日期	建築工程名稱	建築面積 (平方米)
440823202000032	2020年3月19日	二及三期地庫	31,264.15
440823202000065	2020年5月28日	三期幼稚園	1,719.67
440823202000095	2020年9月22日	三期10號、11號樓	19,577.00
440823202000117	2020年11月24日	三期12號-18號樓、商業S6號、S7a號、S7b號、S8號、垃圾房	81,735.72
總計：			<u>134,296.54</u>

建築工程施工許可證

證書編號	發出日期	建築工程內容	建築面積 (平方米)
440823202011300101	2020年11月30日	三期地庫	21,328.86
440823202009290301	2020年9月29日	三期幼稚園	1,719.67
440823202009290201	2020年9月29日	三期10號、11號樓	19,577.00
440823202012010101	2020年12月1日	三期12號-18號樓、商業S6號、S7a號、S7b號、S8號、垃圾房	81,735.72
總計：			<u>124,361.25</u>

- (6) 根據遂溪縣住房和城鄉建設局發出的15份商品房預售許可證，該物業的一部分已獲准預售。

商品房預售 許可證編號	發出日期	建築工程名稱	建築面積 (平方米)
0620210058	2021年9月30日	二期S3b號樓	578.42
0620210059	2021年9月30日	二期S5號樓	440.23
0620200052	2020年9月4日	二期4號樓	10,167.08
0620200053	2020年9月4日	二期6號樓	10,167.52
0620200067	2020年11月9日	二期7號樓	9,568.22
0620210016	2021年3月25日	二期8號樓	9,568.22
0620200044	2020年8月4日	二期9號樓	11,009.76
0620200070	2020年11月26日	三期10號樓	8,692.63
0620200071	2020年12月1日	三期11號樓	10,821.00
001-440823-2022-00022-2	2022年5月25日	三期12號樓	12,204.64
001-440823-2022-00023-1	2022年5月25日	三期13號樓	12,204.64
001-440823-2021-00001-X	2021年11月30日	三期15號樓	10,163.66
0620210040	2021年6月30日	三期16號樓	11,765.52
0620210033	2021年6月10日	三期17號樓	10,160.50
0620210034	2021年6月11日	三期18號樓	10,157.00
總計：			<u>137,669.04</u>

(7) 根據遂溪縣住房和城鄉建設局發出日期為2021年11月4日及2022年8月1日的3份建設工程竣工驗收證書，總建築面積為97,821.11平方米的一、二期建設工程已同意登記為竣工。

(8) 湛江濱江一號一及二期

據 貴集團告知，於估值日期，二期總建築面積為60.91平方米的一個商業單位已承諾按總代價約人民幣531,000元出售。吾等已於估值中計入有關部分並已計及有關代價。

(9) 湛江濱江一號三期

據 貴集團告知，於估值日期，三期總建築面積為67,521.78平方米的多個住宅單位已承諾按總代價約人民幣398,000,000元出售。吾等已於估值中計入有關部分並已計及有關代價。

據 貴集團告知，於估值日期產生的建築成本(不包括土地成本)約為人民幣177,000,000元。完成發展的估計未付建築成本約為人民幣182,000,000元。吾等於估值過程中已計及有關成本。

湛江濱江一號三期於估值日期的市值(猶如已竣工)為人民幣636,800,000元。

(10) 根據日期為2021年12月20日的營業執照第91440823MA53EMMT2Q號，湛江海藍已成立為有限責任公司，註冊資本為人民幣18,180,000元。

(11) 根據中國法律意見：

(i) 湛江海藍已取得3幅面積為69,816.75平方米的土地的房地產權證，並為土地使用權的合法擁有人；

(ii) 湛江海藍已向政府取得相關物業的建設用地規劃許可證、建設工程規劃許可證、施工許可證及商品房預售許可證；

(iii) 湛江海藍根據民法典享有該商業、住宅及停車場物業未出售及未交付部分的所有權以及相應土地使用權，可佔用、使用、受益及處置該物業；就已出售但尚未交付的67,582.69平方米樓宇的所有權及相應土地使用權而言，房地產轉讓登記以及佔用、使用、受益及處置該物業的權利須及時完成及履行；及

(iv) 湛江海藍有權處置該等一般地下項目，並透過出售、租賃及其他形式取得相應利潤。人防工程一般由投資者使用，收益歸投資者所有。湛江海藍須根據城市地下空間開發利用管理規定以其名義合法使用及管理人防工程。

(12) 根據 貴集團提供的資料及中國法律顧問的意見，業權狀況及主要批文及執照的批授情況如下：

房地產權證	有
國有土地使用權出讓合同	有
建設用地規劃許可證	有
建設工程規劃許可證	有
建築工程施工許可證	有
商品房預售許可證	有(部分)
建設工程竣工驗收證書	有(部分)
營業執照	有

部分：根據建設進度取得部分文件。

(13) 就參考而言，組成物業類別之該物業於現況下之市值如下：

類別	於2023年3月31日 現況下之市值 人民幣
第一類 — 貴集團於中國持作出售的物業	48,300,000
第三類 — 貴集團於中國持有的發展中物業	<u>395,000,000</u>
總計：	<u><u>443,300,000</u></u>

估值報告

第一類 — 貴集團於中國持作出售的物業

第二類 — 貴集團於中國持作投資的物業

物業	概況及年期	佔用詳情	於2023年3月31日現況下之市值										
5. 中國廣東省佛山市順德區龍江鎮世埠居委會文華路夾角地塊及地塊二景著雅苑	<p>該物業包括一期及二期。景著雅苑為建於總地盤面積為22,109.27平方米的兩幅土地上的住宅發展項目。</p> <p>根據 貴集團提供的開發計劃，景著雅苑已於2023年竣工，詳情如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅</td> <td>44,638.15</td> </tr> <tr> <td>配套</td> <td>13,028.38</td> </tr> <tr> <td>停車場(456個車位)</td> <td>8,222.39</td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td>65,888.92</td> </tr> </tbody> </table>	用途	建築面積 (平方米)	住宅	44,638.15	配套	13,028.38	停車場(456個車位)	8,222.39	總計：	65,888.92	<p>於估值日期，一期及二期空置。</p>	<p>人民幣554,800,000元(人民幣五億五千四百八十萬元)</p> <p>(貴集團應佔28.05%權益：人民幣155,621,400元)</p> <p>(相當於177,769,731港元，一億七千七百七十六萬九千七百三十一港元)</p> <p>(請參閱第105頁附註11。)</p>
用途	建築面積 (平方米)												
住宅	44,638.15												
配套	13,028.38												
停車場(456個車位)	8,222.39												
總計：	65,888.92												
	<p>該物業位於龍江鎮世埠居委會文華路，主要為住宅區。周邊發展項目主要包括住宅發展項目，如峰景豪苑、假日美域及中信豪庭。</p> <p>根據 貴公司的資料，該物業擬用作商業、住宅及停車場用途；並無環境問題；亦無任何改變該物業用途的計劃。</p> <p>該物業地盤面積為11,949.63平方米的地塊一的土地使用權已授出，作商業用途的土地使用年期於2060年2月16日屆滿，作城鎮村道路用途的土地使用年期於2070年2月16日屆滿，作住宅用途的土地使用年期於2090年2月16日屆滿。</p> <p>該物業地盤面積為10,159.64平方米的地塊二的土地使用權已授出，作商業用途的土地使用年期於2060年3月24日屆滿，作住宅用途的土地使用年期於2090年3月24日屆滿。</p>												

附註：

- (1) 根據佛山市自然資源局發出日期為2020年4月8日及2020年5月19日的2份國有土地使用證，該物業的土地使用權已歸屬於 貴公司擁有28.05%權益的聯營公司佛山海路置業有限公司（「佛山海路」），作商業、城鎮村道路以及住宅用途，詳情如下：

證書編號	地盤面積 平方米	土地使用年期屆滿日期
(2020)0077153	11,949.63	商業：2060年2月16日 城鎮村道路：2070年2月16日 住宅：2090年2月16日
(2020)0044363	10,159.64	商業：2060年3月24日 住宅：2090年3月24日
	總計：	22,109.27

- (2) 根據佛山市自然資源局發出日期為2020年2月17日及2020年2月24日的2份國有土地使用權出讓合同，該物業的土地使用權已授予佛山海路，作商業用途的土地使用年期為40年、作城鎮村道路用途的土地使用年期為50年及作住宅用途的土地使用年期為70年。

國有土地使用權出讓 合同編號	地段編號	地盤面積 平方米	土地出讓金 人民幣	容積率	建築契約
440606-2020-000081	157013-300	11,949.63	—	2.5	2024年2月6日前竣工
440606-2020-000095	157013-452	10,159.64	170,870,000	3.0	2024年3月24日前竣工
	總計：	22,109.27	170,870,000		

- (3) 根據日期為2020年4月27日的2份建設用地規劃許可證，地盤面積為22,109.27平方米的土地建築地盤符合城市規劃規定，准予建設。

編號	規劃土地使用	地盤面積 (平方米)
440606202000031	住宅、商業、城鎮村道路	11,949.63
440606202000032	住宅、商業	10,159.64
	總計	22,109.27

- (4) 根據佛山市自然資源局發出的2份建設工程規劃許可證及佛山市順德區住房城鄉建設和水利局發出的2份建築工程施工許可證，該物業總建築面積為80,336.36平方米的建設工程符合城市規劃的規定，准予建設，詳情如下：

建設工程規劃 許可證編號	建築工程施工 許可證編號	建築工程名稱	建築面積 (平方米)
440606202003606	440606202006160101	世埠文華路夾西埠居委會	39,865.41
440606202003478	440606202006110201	文華路2號地段西埠居委會	40,470.95
總計：			<u>80,336.36</u>

- (5) 根據遂溪縣住房和城鄉建設局發出的五份商品房預售許可證，該物業已獲准預售。

商品房預售 許可證編號	發出日期	建築工程名稱	建築面積 (平方米)
2020024203	2020年9月30日	2、3棟	16,225.13
2020029303	2020年9月30日	4棟	7,343.42
2020031803	2020年12月22日	5棟	4,318.91
2021012503	2021年5月12日	7棟	9,010.39
2022014703	2022年9月9日	8、9棟	16,407.32
總計：			<u>53,305.17</u>

- (6) 根據佛山市順德區建設工程竣工驗收備案局發出的2份建設工程竣工驗收證書，總建築面積為80,336.36平方米的世埠居委會文華路夾角地塊及地塊二的建設工程已獲同意登記為竣工。

- (7) 景著雅苑

據 貴集團告知，於估值日期，景著雅苑總建築面積為27,281.34平方米的多個住宅單位已承諾按總代價約人民幣313,000,000元出售。吾等已於估值中計入有關部分並已計及有關代價。

- (8) 根據日期為2021年7月27日的營業執照第91440606MA548KAU7J號，佛山海路已成立為有限責任公司，註冊資本為人民幣50,000,000元。

- (9) 根據中國法律意見：

- (i) 佛山海路已取得2幅面積為22,109.27平方米的土地的房地產權證，並為土地使用權的合法擁有人；
- (ii) 佛山海路已向政府取得相關物業的建設用地規劃許可證、建設工程規劃許可證、施工許可證及商品房預售許可證；
- (iii) 佛山海路根據民法典享有該住宅及停車場物業未出售及未交付部分的所有權以及相應土地使用權，可佔用、使用、收益及處置該物業；就已出售但尚未交付的27,281.34平

方米樓宇的所有權及相應土地使用權而言，房地產轉讓登記以及佔用、使用、受益及處置該物業的權利須及時完成及履行；及

(iv) 佛山海路有權處置該等一般地下項目，並透過出售、租賃及其他形式取得相應利潤。人防工程一般由投資者使用，收益歸投資者所有。佛山海路須根據城市地下空間開發利用管理規定以其名義合法使用及管理人防工程。

(10) 根據 貴集團提供的資料及中國法律顧問的意見，業權狀況及主要批文及執照的批授情況如下：

國有土地使用證	有
國有土地使用權出讓合同	有
建設用地規劃許可證	有
建設工程規劃許可證	有
建築工程施工許可證	有
商品房預售許可證	有
建設工程竣工驗收證書	有
營業執照	有

(11) 就參考而言，組成物業類別之該物業於現況下之市值如下：

類別	於2023年3月31日 現況下之市值 人民幣
第一類—貴集團於中國持作出售的物業	545,600,000
第二類—貴集團於中國持作投資的物業	9,200,000
總計：	<u><u>554,800,000</u></u>

估值報告

第三類 — 貴集團於中國持有的發展中物業

物業	概況及年期	估用詳情	於2023年3月31日現況下之市值
6. 中國雲南省玉溪市 高新區撫仙路129號 海藍榮璟	該物業(即海藍榮璟)為建於一幅總地盤面積為22,371.92平方米的土地上的住宅發展項目。 根據 貴集團提供的發展計劃,海藍榮璟正在建設中,計劃如下: 用途 商業 住宅 地上設施 停車場(717個車位) 地下設施 總計:	於估值日期,該物業正在建設中,計劃於2024年12月竣工。 總建築面積 (平方米) 924.08 65,351.28 4,487.31 21,715.59 1,379.28 <u>93,857.54</u>	人民幣127,000,000元 (人民幣一億二千七百萬元) (貴集團應佔70%權益: 人民幣88,900,000元) (相當於101,552,415港元,一億零一百五十五萬二千四百一十五港元)
	該物業位於高新區撫仙路129號,主要為住宅區。周邊發展項目主要包括住宅發展項目,如永佳壹城花園、龍澤園及玉山城悅園。 根據 貴公司的資料,該物業擬用作商業、住宅及停車場用途;並無環境問題;亦無任何改變該物業用途的計劃。 該物業已獲授土地使用權,作住宅用途,土地使用年期於2091年1月24日屆滿。		

附註:

- (1) 根據玉溪市紅塔區自然資源局頒發的日期為2021年5月26日的國有土地使用證第(2021)0010910號,總地盤面積22,371.92平方米的該物業的土地使用權已歸屬於 貴公司擁有70%權益的附屬公司玉溪井蛙房地產開發有限公司(「玉溪井蛙」),土地使用年期於2091年1月24日屆滿,作住宅用途。

- (2) 根據玉溪市紅塔區自然資源局日期為2021年1月25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玉溪井蛙，土地使用年期為70年，作住宅用途。

國有土地使用權出讓 合同編號	地段編號	地盤面積 (平方米)	土地出讓金 (人民幣)	容積率	建築契約
CR53 2021004	530402106101 GB00953	22,371.90	74,498,427	3.0	於2023年9月25日前竣工。
總計：		<u>22,371.90</u>	<u>74,498,427</u>		

- (3) 根據玉溪市高新技術產業開發區管理委員會於2021年10月13日發出的建設用地規劃許可證第530432202100014號，總地盤面積為22,371.9平方米的建築地盤符合城市規劃的規定。

- (4) 根據玉溪市高新技術產業開發區管理委員會發出的日期為2021年10月19日的建設工程規劃許可證及日期為2021年12月4日的建築工程施工許可證，總建築面積為93,857.54平方米的建設工程符合城市規劃的規定准予建設，詳情如下：

建設工程規劃 許可證編號	建築工程施工 許可證編號	建築工程名稱	建築面積 (平方米)
202100018	530400202111040201	海藍榮璟	<u>93,857.54</u>

- (5) 根據玉溪市住房和城鄉建設局發出的3份商品房預售許可證，該物業的一部分獲准預售。

證書編號	發出日期	項目名稱	建築面積 (平方米)
(2021)2093	2021年12月31日	5號樓	12,518.14
(2022)478	2022年5月30日	1號樓	13,566.08
(2022)1215	2022年12月30日	6號樓	<u>12,166.90</u>
總計：			<u>38,251.12</u>

- (6) 海藍榮璟

據 貴集團告知，於估值日期，海藍榮璟總建築面積為18,937.23平方米的多個住宅單位已承諾按總代價約人民幣99,000,000元出售。吾等已於估值中計入有關部分並已計及有關代價。

據 貴集團告知，於估值日期產生的建築成本(不包括土地成本)約為人民幣86,000,000元。完成發展的估計未付建築成本約為人民幣215,000,000元。吾等於估值過程中已計及有關成本。

海藍榮璟於估值日期的市值(猶如已竣工)為人民幣399,000,000元。

- (7) 根據日期為2022年11月1日的營業執照第91530400MA6PQ46U74號，玉溪井蛙已成立為有限責任公司，註冊資本為人民幣9,990,000元。

(8) 根據中國法律意見：

- (i) 玉溪井蛙已取得一幅面積為22,371.92平方米的土地的房地產權證，並為該土地使用權的合法擁有人；
- (ii) 玉溪井蛙已向政府取得相關物業的建設用地規劃許可證、建設工程規劃許可證、施工許可證及商品房預售許可證；
- (iii) 玉溪井蛙根據民法典享有該商業、住宅及停車場物業未出售及未交付部分的所有權以及相應土地使用權，可佔用、使用、受益及處置；就已出售但尚未交付的18,937.23平方米樓宇的所有權及相應土地使用權而言，房地產轉讓登記以及佔用、使用、受益及處置該物業的權利須及時完成及履行；及
- (iv) 玉溪井蛙有權處置該等一般地下項目，並透過出售、租賃及其他形式取得相應利潤。人防工程一般由投資者使用，收益歸投資者所有。玉溪井蛙須根據城市地下空間開發利用管理規定以其名義合法使用及管理人防工程。

(9) 根據 貴集團提供的資料及中國法律顧問的意見，業權狀況及主要批文及執照的批授情況如下：

國有土地使用證	有
國有土地使用權出讓合同	有
建設用地規劃許可證	有
建設工程規劃許可證	有
建築工程施工許可證	有
商品房預售許可證	有(部分)
營業執照	有

部分：根據建設進度取得部分文件。

估值報告

第一類 — 貴集團於中國持作出售的物業

第三類 — 貴集團於中國持有的發展中物業

物業	概況及年期	出租率詳情	於2023年3月31現況下的市值																				
7. 中國江蘇省南京市高淳區淳溪街道寶塔路以南、寶塔公園東側海藍中棠	<p>該物業包括一、二及三期。海藍中棠為建於總地盤面積為33,360.11平方米的兩幅土地上的住宅發展項目。</p> <p>根據 貴集團提供的發展計劃，一期及二期已於2022年竣工，詳情如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅</td> <td>25,007.08</td> </tr> <tr> <td>停車場(411個車位)</td> <td>5,030.70</td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td><u>30,037.78</u></td> </tr> </tbody> </table> <p>根據 貴集團提供的發展計劃，三期正在建設中，計劃如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>商業</td> <td>899.96</td> </tr> <tr> <td>住宅</td> <td>9,781.09</td> </tr> <tr> <td>停車場(80個車位)</td> <td>3,891.90</td> </tr> <tr> <td>配套</td> <td>307.86</td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td><u>14,880.81</u></td> </tr> </tbody> </table> <p>該物業位於高淳區(主要為住宅區)淳溪街道寶塔路以南及寶塔公園以東。周邊開發項目主要包括蘇甯雅居及湖濱一品等住宅發展項目。</p> <p>根據 貴公司的資料，該物業擬用作商業、住宅及停車場用途；並無環境問題；亦無任何改變該物業用途的計劃。</p> <p>該物業已獲授土地使用權，作商業用途的土地使用年期於2060年11月12日屆滿，作住宅用途的土地使用年期於2090年11月12日屆滿。</p>	用途	建築面積 (平方米)	住宅	25,007.08	停車場(411個車位)	5,030.70	總計：	<u>30,037.78</u>	用途	建築面積 (平方米)	商業	899.96	住宅	9,781.09	停車場(80個車位)	3,891.90	配套	307.86	總計：	<u>14,880.81</u>	<p>於估值日期，一期及二期空置，而三期正在建設中，計劃於2024年6月竣工。</p>	<p>人民幣295,400,000元 (人民幣二億九千五百四十萬元)</p> <p>(貴集團應佔60%權益：人民幣177,240,000元)</p> <p>(相當於202,465,131港元，二億零二百四十六萬五千一百三十一港元)</p> <p>(請參閱第112頁附註12。)</p>
用途	建築面積 (平方米)																						
住宅	25,007.08																						
停車場(411個車位)	5,030.70																						
總計：	<u>30,037.78</u>																						
用途	建築面積 (平方米)																						
商業	899.96																						
住宅	9,781.09																						
停車場(80個車位)	3,891.90																						
配套	307.86																						
總計：	<u>14,880.81</u>																						

附註：

- (1) 根據南京市規劃和自然資源局發出日期為2020年12月15日及2022年8月5日的2份國有土地使用證，該物業的土地使用權已歸屬於貴公司擁有60%權益的附屬公司南京海藍浩越置業有限公司(「海藍浩越」)，作商業用途的土地使用年期於2060年11月12日屆滿，作住宅用途的土地使用年期於2090年11月12日屆滿。

證書編號	地盤面積 (平方米)
(2020)0014127	7,850.03
(2022)0011714	25,510.08
	總計：
	33,360.11

- (2) 根據南京市規劃和自然資源局於2020年6月17日訂立的國有土地使用權出讓合同，該物業的土地使用權已授予海藍浩越，作商業用途及住宅用途的土地使用年期分別為40年及70年。

國有土地使用權出讓 合同編號	地段編號	地盤面積 (平方米)	土地出讓金 (人民幣)	容積率	建築契約
320125202CR0025	第高淳2020G16號	33,360.11	196,000,000	1.4	於2023年8月31日前竣工。
	總計：	33,360.11	196,000,000		

- (3) 根據南京市規劃和自然資源局於2020年10月26日發出的建設用地規劃許可證第320118202010302號，總地盤面積為33,360.11平方米的建築地盤符合城市規劃的規定。

- (4) 根據南京市規劃和自然資源局發出的3份建設工程規劃許可證及南京市高淳區行政審批局發出的4份建築工程施工許可證，總建築面積為68,736.61平方米的建設工程符合城市規劃的規定，准予建設，詳情如下：

建設工程規劃許可證

證書編號	發出日期	建築工程名稱	總建築面積 (平方米)
320118202050016	2020年12月7日	房地產開發項目 第高淳2020G16號(一期)	36,801.07
320118202050017		房地產開發項目 第高淳2020G16號(二期)	17,054.75
320118202050018		房地產開發項目 第高淳2020G16號(三期)	14,880.79
	總計：		68,736.61

建築工程施工許可證

證書編號	發出日期	建築工程內容	建築面積 (平方米)
320125202101041101	2021年1月4日	1號、6號、7號、10號、11號、 13號樓、地庫一(一期)及 地庫二(二期)	31,625.03
320125202012091201	2020年12月9日	2號-5號樓(二期)	13,859.85
320125202012081101	2020年12月8日	8號、9號、12號樓(一期)	8,085.66
320125202103161101	2021年3月16日	14-17號、S1號、地庫三、P1- P3號	15,166.07
總計：			68,736.61

- (5) 根據南京市高淳區行政審批局發出的六份商品房預售許可證，該物業的一部分已獲准預售。

證書編號	發出日期	項目名稱	項目用途
2021600039	2021年6月30日	1號、6號、7號樓	住宅
2021600008	2021年1月29日	2號、3號、4號、5號、8號、 9號、12號樓	住宅
2021600073	2021年12月3日	10號、11號、13號樓	住宅
2023600001	2023年2月17日	14號、15號樓	住宅
2022600025	2022年10月26日	16號樓	住宅
2022600022	2022年9月27日	17號樓	住宅

- (6) 根據南京市高淳區房屋建築工程竣工驗收備案所發出日期為2022年11月29日的15份建設工程竣工驗收證書第3201252008270101-JX-001至3201252008270101-JX-015號，總建築面積為53,570.54平方米的1至13號樓及地庫一、地庫二的建設工程已同意登記為竣工。

- (7) 海藍中棠一及二期

據 貴集團告知，於估值日期，一期及二期總建築面積為19,164.38平方米的多個住宅單位已承諾按總代價約人民幣179,000,000元出售。吾等已於估值中計入有關部分並已計及有關代價。

- (8) 海藍中棠三期

據 貴集團告知，於估值日期，三期總建築面積為6,731.68平方米的多個住宅單位已承諾按總代價約人民幣57,000,000元出售。吾等已於估值中計入有關部分並已計及有關代價。

據 貴集團告知，於估值日期產生的建築成本(不包括土地成本)約為人民幣29,000,000元。完成發展的估計未付建築成本約為人民幣27,000,000元。吾等於估值過程中已計及有關成本。

三期於估值日期的市值(猶如已竣工)為人民幣95,300,000元。

- (9) 根據日期為2022年12月2日的營業執照第91320118MA21WLNN80號，海藍浩越已成立為有限責任公司，註冊資本為人民幣50,000,000元。

(10) 根據中國法律意見：

- (i) 海藍浩越已取得2幅面積為33,360.11平方米的土地的房地產權證，並為土地使用權的合法擁有人；
- (ii) 海藍浩越已向政府取得相關物業的建設用地規劃許可證、建設工程規劃許可證、施工許可證及商品房預售許可證；
- (iii) 海藍浩越根據民法典享有該商業、住宅及停車場物業的未出售及未交付部分的所有權以及相應土地使用權，可佔用、使用、受益及處置該物業；就已出售但尚未交付的25,896.06平方米樓宇的所有權及相應土地使用權而言，房地產轉讓登記以及佔用、使用、受益及處置該物業的權利須及時完成及履行；及
- (iv) 海藍浩越有權處置該等一般地下項目，並透過出售、租賃及其他形式取得相應利潤。人防工程一般由投資者使用，收益歸投資者所有。海藍浩越須根據城市地下空間開發利用管理規定以其名義合法使用及管理人防工程。

(11) 根據 貴集團提供的資料及中國法律顧問的意見，業權狀況及主要批文及執照的批授情況如下：

國有土地使用證	有
國有土地使用權出讓合同	有
建設用地規劃許可證	有
建設工程規劃許可證	有
建築工程施工許可證	有
商品房預售許可證	有(部分)
建設工程竣工驗收證書	有(部分)
營業執照	有

部分：根據建設進度取得部分文件。

(12) 就參考而言，組成物業類別之該物業於現況下之市值如下：

類別	於2023年3月31日 現況下之市值 人民幣
第一類—貴集團於中國持作出售的物業	245,200,000
第三類—貴集團於中國持有的發展中物業	50,200,000
總計：	<u>295,400,000</u>

估值報告

第三類 — 貴集團於中國持有的發展中物業

第四類 — 貴集團於中國持有作未來發展的物業

物業	概況及年期	估用詳情	於2023年3月31日現況下之市值										
8. 中國海南省儋州市濱海新區第一第二組團片區控規C65儋州鳳凰海岸·悅海灣	<p>該物業包括北區及南區。儋州鳳凰海岸·悅海灣為綜合商業發展項目，將建於總地盤面積為123,903.10平方米的兩幅土地上。</p> <p>根據 貴集團提供的發展計劃，北區的部分正在建設中，計劃如下：</p> <p>用途</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Loft</td> <td>169,266.20</td> </tr> <tr> <td>別墅</td> <td>8,712.00</td> </tr> <tr> <td>停車場(940個車位)</td> <td>31,491.18</td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td><u>209,469.38</u></td> </tr> </tbody> </table> <p>根據 貴集團提供的發展計劃，南區的計劃建築面積為119,778.08平方米，北區的一部分的計劃建築面積為148,073.51平方米，為可供發展的空置土地。</p> <p>該物業位於濱海新區中心大道與中橫四路的交匯處，主要為住宅區。鄰近地區的發展項目主要包括住宅及商業發展項目，如恒大海花島項目及和泰花園。</p> <p>根據 貴公司的資料，該物業擬用作商業及停車場用途；並無環境問題；亦無任何改變該物業用途的計劃。</p> <p>該物業已獲授土地使用權，土地使用年期於2060年11月13日屆滿，作商業用途。</p>		建築面積 (平方米)	Loft	169,266.20	別墅	8,712.00	停車場(940個車位)	31,491.18	總計：	<u>209,469.38</u>	<p>於估值日期，部分北區正在建設中，計劃於2026年竣工。餘下部分為可供發展的空置土地。</p> <p>南區為可供發展的空置土地。</p> <p>由於空置土地尚未獲得施工許可證，故並無即時開發潛力。</p>	<p>人民幣796,000,000元(人民幣七億九千六百萬元)</p> <p>(貴集團應佔99.454%權益：人民幣791,653,840元)</p> <p>(相當於904,323,506港元，九億零四百三十二萬三千五百零六港元)</p> <p>(請參閱第116頁附註10。)</p>
	建築面積 (平方米)												
Loft	169,266.20												
別墅	8,712.00												
停車場(940個車位)	31,491.18												
總計：	<u>209,469.38</u>												

附註：

- (1) 根據儋州市自然資源和規劃局發出日期為2021年1月29日的2份國有土地使用證，該物業的土地使用權已歸屬於貴公司擁有99.454%權益的附屬公司儋州海藍金鴻房地產開發有限公司(「海藍金鴻」)，土地使用年期於2060年11月13日屆滿，作商業用途。

國有土地使用權證編號	地盤面積 平方米
(2021)0010581	99,078.20
(2021)0010580	24,824.90
	總計： 123,903.10

- (2) 根據儋州市自然資源和規劃局發出日期為2021年4月6日的2份建設用地規劃許可證，總地盤面積為2幅土地的建築地盤符合城市規劃規定。

建設用地規劃許可證編號	地盤面積 (平方米)
469003202104004	99,078.20
469003202104005	24,824.90
	總計： 123,903.10

- (3) 根據儋州市住房和城鄉建設局發出日期為2016年3月23日的臨時建設工程規劃許可證第469003201603002號及儋州市自然資源和規劃局發出的日期為2021年7月29日的建設工程規劃許可證第460400202120013號，總建築面積約為504,335.77平方米的該物業的建設工程符合城市規劃的規定。

- (4) 根據儋州市住房和城鄉建設局發出的四份建築工程施工許可證，總建築面積為357,783.09平方米的建築工程符合城市規劃的規定，准予建設，詳情如下：

證書編號	發出日期	建築工程內容	建築面積 (平方米)
460400202103300301	2021年3月30日	儋州鳳凰海岸·悅海灣(B-25號、B-19號、B-30號、B-5號、B-29號、B-8號、B-22號、B-6號、B-23號、B-15號、B-9號、B-12號、B-26號、B-13號、B-18號、B-16號樓)	24,836.81
460400202108190101	2021年8月19日	儋州鳳凰海岸·悅海灣1號、2號、3號、5號	108,576.64
460400202109300101	2021年9月30日	儋州鳳凰海岸·悅海灣6號、7號及地庫	92,180.74
460400202109300301	2021年9月30日	儋州鳳凰海岸·悅海灣8號、9號、10號、11號	132,188.90
		總計： 357,783.09	

- (5) 根據儋州市住房和城鄉建設局發出的2份商品房預售許可證，該物業的一部分已獲准預售。

商品房預售 許可證編號	發出日期	項目名稱	建築面積 (平方米)
(2021-24)	2021年9月29日	1、2、3、5棟	101,356.08
(2021-8)	2021年4月16日	B-12、B-15、B-18、B-22、 B-25、B-29棟	8,712.00
總計：			110,068.08

- (6) 儋州鳳凰海岸·悅海灣北區

據 貴集團告知，於估值日期，總建築面積為11,605.84平方米的多個商業單位已承諾按總代價約人民幣107,000,000元出售。吾等已於估值中計入有關部分並已計及有關代價。

據 貴集團告知，總規劃建築面積為209,469.38平方米的北區部分正在建設。於估值日期產生的建築成本(不包括土地成本)約為人民幣153,000,000元。完成發展的估計未付建築成本約為人民幣710,000,000元。吾等於估值過程中已計及有關成本。

上述部分於估值日期的市值(猶如已竣工)為人民幣1,600,100,000元。

- (7) 根據日期為2022年12月12日的營業執照第91460000MA5TU9AF7C號，海藍金鴻成立為有限責任公司，註冊資本為人民幣10,000,000元。
- (8) 根據中國法律意見：
- (i) 海藍金鴻已取得2幅面積為123,903.10平方米的土地的房地產權證，並為土地使用權的合法擁有人；
 - (ii) 海藍金鴻已從政府取得相關物業的建設用地規劃許可證、建設工程規劃許可證、施工許可證及預售許可證；
 - (iii) 海藍金鴻根據民法典享有該商業及停車場物業未出售及未交付部分的所有權以及相應土地使用權，可佔用、使用、受益及處置；就已出售但尚未交付的11,605.84平方米樓宇的所有權及相應土地使用權而言，房地產轉讓登記以及佔用、使用、受益及處置物業的權利須及時完成及履行；及
 - (iv) 海藍金鴻有權處置該等一般地下項目，並透過出售、租賃及其他形式獲得相應利潤。人防工程一般由投資者使用，收益歸投資者所有。海藍金鴻須根據城市地下空間開發利用管理規定以其名義合法使用及管理人防工程。

- (9) 根據 貴集團提供的資料及中國法律顧問的意見，業權狀況及主要批文及執照的批授情況如下：

國有土地使用證	有
建設用地規劃許可證	有
建設工程規劃許可證	有(部分)
建築工程施工許可證	有(部分)
商品房預售許可證	有(部分)
營業執照	有

部分：根據建設進度取得部分文件。

- (10) 就參考而言，組成物業類別之該物業於現況下之市值如下：

類別	於2023年3月31日 現況下之市值 人民幣
第三類 — 貴集團於中國持有的發展中物業	556,000,000
第四類 — 貴集團於中國持作未來發展的物業	240,000,000
	<hr/>
總計：	<u>796,000,000</u>

估值報告

第三類 — 貴集團於中國持作發展的物業

第四類 — 貴集團於中國持作未來發展的物業

物業	概況及年期	估用詳情	於2023年3月31日現況下之市值																
9. 中國海南省儋州市白馬井鎮南片區濱海大道路段控規A-5-1、12、13地塊儋州鳳凰海岸二期	<p>該物業(儋州鳳凰海岸二期)為將建於6幅總地盤面積為402,884.22平方米的土地上的住宅及商業發展項目。</p> <p>根據 貴集團提供的發展計劃, A2、B、D地塊的一部分正在建設中, 計劃如下:</p>	<p>於估值日期, A2、B、D地塊的一部分正在建設中, 計劃於2025年竣工。</p> <p>A2、B、D地塊餘下部分及C、E、F地塊為可供發展的空置土地。</p> <p>由於空置土地尚未獲得施工許可證, 故並無即時開發潛力。</p>	<p>人民幣949,600,000元(人民幣九億四千九百六十萬元)</p> <p>(貴集團應佔98.908%權益: 人民幣939,230,368元)</p> <p>(相當於1,072,903,403港元, 十億七千二百九十萬零三千四百零三港元)</p> <p>(請參閱第121頁附註11。)</p>																
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>地塊及用途</th> <th>總建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>A2的一部分(住宅及商業用途)</td> <td>10,841.34</td> </tr> <tr> <td>B的一部分(住宅用途)</td> <td>63,335.90</td> </tr> <tr> <td>D的一部分(住宅用途)</td> <td>18,307.00</td> </tr> <tr> <td>總計:</td> <td><u>92,484.24</u></td> </tr> </tbody> </table>	地塊及用途	總建築面積 (平方米)	A2的一部分(住宅及商業用途)	10,841.34	B的一部分(住宅用途)	63,335.90	D的一部分(住宅用途)	18,307.00	總計:	<u>92,484.24</u>								
地塊及用途	總建築面積 (平方米)																		
A2的一部分(住宅及商業用途)	10,841.34																		
B的一部分(住宅用途)	63,335.90																		
D的一部分(住宅用途)	18,307.00																		
總計:	<u>92,484.24</u>																		
	<p>根據 貴集團提供的發展計劃, 部分A2、B、D地塊及C、E及F地塊為可供發展的空置土地, 詳情如下:</p>																		
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>地塊及用途</th> <th>地盤面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>A2的餘下部分(住宅及商業用途)</td> <td>16,644.12</td> </tr> <tr> <td>B的餘下部分(住宅用途)</td> <td>29,740.55</td> </tr> <tr> <td>C(住宅及教育用途)</td> <td>26,645.39</td> </tr> <tr> <td>D的餘下部分(住宅用途)</td> <td>54,812.95</td> </tr> <tr> <td>E(住宅用途)</td> <td>34,666.83</td> </tr> <tr> <td>F(商業用途)</td> <td>207,800.00</td> </tr> <tr> <td>總計:</td> <td><u>370,309.84</u></td> </tr> </tbody> </table>	地塊及用途	地盤面積 (平方米)	A2的餘下部分(住宅及商業用途)	16,644.12	B的餘下部分(住宅用途)	29,740.55	C(住宅及教育用途)	26,645.39	D的餘下部分(住宅用途)	54,812.95	E(住宅用途)	34,666.83	F(商業用途)	207,800.00	總計:	<u>370,309.84</u>		
地塊及用途	地盤面積 (平方米)																		
A2的餘下部分(住宅及商業用途)	16,644.12																		
B的餘下部分(住宅用途)	29,740.55																		
C(住宅及教育用途)	26,645.39																		
D的餘下部分(住宅用途)	54,812.95																		
E(住宅用途)	34,666.83																		
F(商業用途)	207,800.00																		
總計:	<u>370,309.84</u>																		

物業	概況及年期	估用詳情	於2023年3月31日現況下之市值
續	<p>該物業位於濱海新區西一直路，主要為住宅區。附近發展項目主要包括住宅及商業發展項目，如恒大海花島項目及和泰花園。</p> <p>根據 貴公司，該物業擬用作商業、住宅及停車場用途；並無環境問題；亦無任何改變該物業用途的計劃。</p> <p>該物業已獲授土地使用權，作商業用途的土地使用年期於2050年6月28日屆滿；作教育用途的土地使用年期於2060年6月28日屆滿；及作住宅用途的土地使用年期於2080年6月28日屆滿。</p>	—	—

附註：

- (1) 根據儋州市人民政府於2010年6月28日發出的六份國有土地使用證，該物業的土地使用權已歸屬於 貴公司擁有98.908%權益的附屬公司儋州雙聯房地產開發有限公司（「儋州雙聯」），作商業及酒店用途以及作住宅用途的土地使用年期分別為40年及70年。

證書編號	地塊	地盤面積 平方米
(2010)709	A	52,726.90
(2010)710	F	207,800.00
(2010)711	D	62,752.80
(2010)712	B	50,596.50
(2010)713	E	65,097.50
(2010)714	C	29,579.70
	總計：	468,553.40

- (2) 根據儋州市國土資源局日期為2010年1月27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儋州雙聯，作商業及酒店用途以及作住宅用途的土地使用年期分別為40年及70年。

國有土地使用
權出讓合同

編號	地段編號	地盤面積 (平方米)	土地出讓金 (人民幣)	容積率	建築契約
2010-03	不適用	468,553.50	289,566,063	≤1.5 (0.6-2.5)	2012年8月30日前竣工
	總計：	468,553.50	289,566,063		

- (3) 根據日期為2010年9月21日的建設用地規劃許可證第2010-0905號，總地盤面積為468,553.40平方米的一幅土地的建築地盤符合城市規劃規定。
- (4) 根據儋州市人民政府發出日期為2023年1月14日的第(2023)37號通知，儋州雙聯就土地使用條件變更及土地收回補償、地盤面積及相關容積率提出的要求已獲批准，詳情如下：

證書編號	地塊	地盤面積 平方米	用途	容積率
(2010)709	A	52,726.90	住宅、商業	2.6587
(2010)712	B	50,596.50	住宅	2.3000
(2010)714	C	26,645.39	住宅、教育	1.0533
(2010)711	D	62,752.80	住宅	1.3000
(2010)713	E	34,666.83	住宅	2.0000
(2010)710	F	207,800.00	商業	1.5610
總計		435,188.42		

(地塊A包括儋州鳳凰海岸一期，地盤面積為32,304.20平方米(A1)，以及該物業(儋州鳳凰海岸二期)，地盤面積為20,422.70平方米(A2)。

- (5) 根據儋州市自然資源和規劃局及儋州市行政審批服務局發出的3份建設工程規劃許可證及儋州市住房和城鄉建設局發出的4份建築工程施工許可證，總建築面積為92,484.24平方米的建設工程符合城市規劃的規定，准予建設，詳情如下：

建設工程規劃 許可證編號	建築工程施工 許可證編號	建築工程名稱	建築面積 (平方米)
460400202120016	460400202204130101	A2地塊(1棟)	10,841.34
460400202220037	460400202211180101	B地塊(2、3、4、6、8棟及地庫)	63,335.90
460400202120015	460400202204270101	D3地塊(1、2、5、6、9棟及地庫)	12,764.68
	460400202204270201	D3地塊(3、4、7、8棟)	5,542.32
		總計：	92,484.24

- (6) 根據儋州市住房和城鄉建設局及儋州市行政審批服務局發出的2份商品房預售許可證，該物業的一部分獲准預售。

商品房預售 許可證編號	發出日期	項目名稱	建築面積 (平方米)
(2022-11)	2022年6月2日	A2地塊(1棟)	9,952.32
(2022-16)	2022年10月13日	D3地塊(3、4、7、8棟)	5,542.00
		總計：	15,494.32

(7) 儋州鳳凰海岸二期

據 貴集團告知，於估值日期，總建築面積為200.10平方米的多個住宅單位已承諾按總代價約人民幣1,800,000元出售。吾等已於估值中計入有關部分並已計及有關代價。

據 貴集團告知，A2、B及D地塊總規劃建築面積為92,484.24平方米的部分正在施工。於估值日期產生的建築成本(不包括土地成本)約為人民幣76,000,000元。完成發展的估計未付建築成本約為人民幣427,000,000元。吾等於估值過程中已計及有關成本。

上述部分於估值日期的市值(猶如已竣工)為人民幣800,500,000元。

(8) 根據日期為2022年11月23日的營業執照第914690036931976775號，儋州雙聯成立為有限責任公司，註冊資本為人民幣412,500,000元。

(9) 根據中國法律意見：

(i) 儋州雙聯已取得6幅土地面積為468,553.40平方米的房地產權證，並為土地使用權的合法擁有人；

(ii) 儋州雙聯已從政府取得相關物業的施工用地規劃許可證、施工工程規劃許可證、施工許可證及預售許可證；

(iii) 儋州雙聯根據民法典享有該商業、住宅及停車場物業未出售及未交付部分的所有權以及相應土地使用權，可佔用、使用、受益及處置物業；就已出售但尚未交付的200.10平方米樓宇的所有權及相應土地使用權而言，房地產轉讓登記以及佔用、使用、受益及處置物業的權利須及時完成及履行；及

(iv) 儋州雙聯有權處置該等一般地下項目，並透過出售、租賃及其他形式取得相應利潤。人防工程一般由投資者使用，收益歸投資者所有。儋州雙聯須根據城市地下空間開發利用管理規定以其名義合法使用及管理人防工程。

(10) 根據 貴集團提供的資料及中國法律顧問的意見，業權狀況及主要批文及執照的批授情況如下：

國有土地使用證	有
國有土地使用權出讓合同	有
建設用地規劃許可證	有
建設工程規劃許可證	有(部分)
建築工程施工許可證	有(部分)
商品房預售許可證	有(部分)
營業執照	有

部分：根據建設進度取得部分文件。

(11) 就參考而言，組成物業類別之該物業於現況下之市值如下：

類別	於2023年3月31日 現況下之市值 人民幣
第三類 — 貴集團於中國持有的發展中物業	192,000,000
第四類 — 貴集團於中國持作未來發展的物業	<u>757,600,000</u>
總計：	<u><u>949,600,000</u></u>

估值報告

第一類 — 貴集團於中國持作出售的物業

第二類 — 貴集團於中國持作投資的物業

物業	概況及年期	佔用詳情	於2023年3月31日現況下之市值										
10. 中國廣東省梅州市 梅江區金山街道 芹洋半島梅州融創 奧園玖瓏台	<p>該物業(即梅州融創奧園玖瓏台)為建於一幅總地盤面積為34,542平方米的土地上的住宅發展項目。</p> <p>根據 貴集團提供的開發計劃，梅州融創奧園玖瓏台於2022年竣工如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅</td> <td>4,943.20</td> </tr> <tr> <td>零售</td> <td>61.20</td> </tr> <tr> <td>停車場(1,271個車位)</td> <td>40,152.95</td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td>45,157.35</td> </tr> </tbody> </table> <p>總建築面積為4,943.20平方米的33個住宅單位及1,026個車位已遭法院沒收，請參閱以下各頁附註10(v)及12。</p> <p>該物業位於芹洋半島，主要為住宅區。附近發展項目主要包括住宅發展項目，如芹洋花園、恒大禦景半島及奧園半島。</p> <p>根據 貴公司的資料，該物業擬用作商業、住宅及停車場用途；並無環境問題；亦無任何改變該物業用途的計劃。</p> <p>該物業已獲授土地使用權，作商業用途的土地使用年期於2059年4月30日屆滿，作住宅用途的土地使用年期於2089年4月30日屆滿。</p>	用途	建築面積 (平方米)	住宅	4,943.20	零售	61.20	停車場(1,271個車位)	40,152.95	總計：	45,157.35	<p>於估值日期，梅州融創奧園玖瓏台為空置。</p>	<p>人民幣101,700,000元(人民幣一億零一百七十萬元)</p> <p>(貴集團應佔24.50%權益：人民幣24,916,500元)</p> <p>(相當於28,462,663港元，二千八百四十六萬二千六百六十三港元)</p> <p>(請參閱第125頁附註12。)</p>
用途	建築面積 (平方米)												
住宅	4,943.20												
零售	61.20												
停車場(1,271個車位)	40,152.95												
總計：	45,157.35												

附註：

- (1) 根據梅州市自然資源局發出日期為2019年5月22日的國有土地使用證第(2019)0018145號，該物業總地盤面積為34,542平方米的土地使用權已歸屬於 貴公司擁有24.5%權益的聯營公司梅州市奧創置業有限公司(「梅州奧創」)，土地使用年期分別於2059年4月30日(作商業用途)及2089年4月30日(作住宅用途)屆滿。

- (2) 根據梅州市自然資源局日期為2019年4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梅州奧創，作商業用途的土地使用年期為40年，作住宅用途的土地使用年期為70年。

國有土地使用 權出讓合同編號	地段編號	地盤面積 (平方米)	土地出讓金 (人民幣)	容積率	建築契約
441401-2019-000003	PM-B19019	34,542.00	352,971,500	3.5	於2023年5月30日前 竣工
總計：		34,542.00	352,971,500		

- (3) 根據梅州市自然資源局發出日期為2019年5月20日的建設用地規劃許可證第MJ2019-9號，地盤面積為34,542平方米的土地建築地盤符合城市規劃規定准予建設。

- (4) 根據梅州市自然資源局發出的8份建設工程規劃許可證及梅州市梅江住房和城鄉建設局發出的8份建築工程施工許可證，總建築面積為161,027.30平方米的建築工程符合城市規劃的規定，准予建設，詳情如下：

建設工程規劃 許可證編號	建築工程施工 許可證編號	建築工程名稱	建築面積 (平方米)
MJ2019-193	441402201907290101	零售、住宅：1、2、15棟	24,939.58
MJ2019-194	441402201907300601	零售、住宅：3、4、14棟	25,987.11
MJ2019-195	441402201907300701	住宅：5棟	11,451.69
MJ2019-196	441402201907300501	零售、住宅、配套： 6、12、13棟	12,744.81
MJ2019-197	441402201907300401	住宅、地庫：7棟、地庫	51,243.77
MJ2019-198	441402201907300901	住宅、配套：8、11棟	12,953.25
MJ2019-199	441402201907300801	住宅、配套：9、10棟	21,452.99
MJ2019-200	441402201907301001	零售：16棟	254.10
總計：			161,027.30

- (5) 根據梅州市住房和城鄉建設局發出的9份商品房預售許可證，該物業的一部分已獲准預售。

商品房預售 許可證編號	發出日期	建築工程名稱	建築面積 (平方米)
2020046	2020年6月28日	5棟	11,435.82
2020094	2020年11月5日	6棟	11,031.42
2019070	2019年10月14日	16棟	254.10
2019076	2019年12月6日	1棟、2棟、15棟	24,853.66
2020027	2020年4月3日	3棟、4棟、14棟	25,921.50
2020082	2020年9月14日	7棟	11,083.00
2021005	2021年1月25日	8棟	10,706.66
2021058	2021年7月12日	9棟	10,202.79
2021048	2021年5月28日	10棟	10,162.50
總計：			115,651.45

- (6) 根據梅州市住房和城鄉建設局發出的3份商品房現售備案證，該物業的一部分已獲准出售。

商品房現售 備案證編號	發出日期	建築工程名稱	建築面積 (平方米)
2022202	2022年9月21日	13棟	454.13
2022201	2022年9月21日	12棟	949.92
2022200	2022年9月21日	11棟	2,048.26
總計：			<u><u>3,452.31</u></u>

- (7) 根據梅州市梅江區住房和城鄉建設局發出日期為2021年6月28日及2022年5月30日的8份建設工程竣工驗收證書，總建築面積為160,321.56平方米的建設工程已同意登記為竣工。

- (8) 梅州融創奧園玖瓏台

據 貴集團告知，於估值日期，總建築面積為61.20平方米的一個商業單位已承諾按總代價約人民幣293,000元出售。吾等已於估值中計入有關部分並已計及有關代價。

- (9) 根據日期為2022年11月25日的營業執照第91441402MA536H9EXB號，梅州奧創成立為有限責任公司，註冊資本為人民幣100,000,000元。

- (10) 根據中國法律意見：

- (i) 梅州奧創已取得一幅面積為34,542平方米的土地的房地產權證，並為該土地使用權的合法擁有人；
- (ii) 梅州奧創已向政府取得相關物業的建設用地規劃許可證、建設工程規劃許可證、施工許可證及預售及銷售許可證；
- (iii) 梅州奧創根據民法典享有該商業、住宅及停車場物業未出售及未交付部分的所有權以及相應土地使用權，可佔用、使用、受益及處置物業；就已出售但尚未交付的61.20平方米樓宇的所有權及相應土地使用權而言，房地產轉讓登記以及佔用、使用、受益及處置物業的權利須及時完成及履行；及
- (iv) 梅州奧創有權處置該等一般地下項目，並透過出售、租賃及其他形式取得相應利潤。人防工程一般由投資者使用，收益歸投資者所有。梅州奧創須根據城市地下空間開發利用管理規定以其名義合法使用及管理人防工程。
- (v) 未出售部分(總建築面積為4,943.20平方米的33個住宅單位及1,026個車位)因拖欠貸款還款而遭法院頒令沒收。

(11) 根據 貴集團提供的資料及中國法律顧問的意見，業權狀況及主要批文及執照的批授情況如下：

國有土地使用證	有
國有土地使用權出讓合同	有
建設用地規劃許可證	有
建設工程規劃許可證	有
建築工程施工許可證	有
商品房預售許可證	有
商品房現售備案證	有
建設工程竣工驗收證書	有

(12) 就參考而言，組成物業類別之該物業於現況下之市值如下

類別	於2023年3月31日 現況下之市值 人民幣
第一類—貴集團於中國持作出售的物業	88,600,000
第二類—貴集團於中國持作投資的物業	13,100,000
總計：	<u><u>101,700,000</u></u> **

** 根據第124頁附註10(v)，法院頒令沒收部分該物業(總建築面積為4,943.20平方米的33個住宅單位及1,026個車位)。據 貴公司的法律顧問告知，梅州奧創已取得該物業上述部分的有效所有權。法院的法律程序正在進行中，最終判決尚未確定。一旦悉數清償拖欠貸款人的款項及法院頒令獲解除，梅州奧創有權合法處置該物業的上述部分。在此前提下，為供 貴公司參考，上述住宅單位及車位在2023年3月31日於現有狀況下的市值為人民幣88,300,000元，吾等已將其納入人民幣101,700,000元的估值。

估值報告

第五類 — 貴集團於美國持作投資的物業

物業	概況及年期	估用詳情	於2023年3月31日現況下之市值																						
11. 200 West Ocean Apartment Building, 200 West Ocean Boulevard, Long Beach, Long Beach County, California, US 90802	<p>該物業(200 West Ocean Apartment Building)為106個單位的多層公寓大樓。該物業建於地盤面積為0.524英畝(22,828平方呎)之土地上,有11層,設有三層地下停車場(129個車位)。該物業已於2022年進行公寓估用改造。</p> <p>根據 貴集團提供的面積表:</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>樓層</th> <th>建築面積 (平方呎)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>L10-11</td> <td>23,534</td> </tr> <tr> <td>L2-L9</td> <td>88,224</td> </tr> <tr> <td>L1</td> <td>9,381</td> </tr> <tr> <td>L1</td> <td>5,417</td> </tr> <tr> <td>小計:</td> <td>126,556</td> </tr> <tr> <td>P1</td> <td>23,786</td> </tr> <tr> <td>P2</td> <td>22,457</td> </tr> <tr> <td>P3</td> <td>11,280</td> </tr> <tr> <td>小計:</td> <td>57,523</td> </tr> <tr> <td>總計:</td> <td>184,079</td> </tr> </tbody> </table>	樓層	建築面積 (平方呎)	L10-11	23,534	L2-L9	88,224	L1	9,381	L1	5,417	小計:	126,556	P1	23,786	P2	22,457	P3	11,280	小計:	57,523	總計:	184,079	<p>於估值日期,53個單位訂有多份租約,最遲於2024年7月屆滿。</p>	<p>56,800,000美元(五千六百八十萬美元)</p> <p>(貴集團應佔75%權益:42,600,000美元)</p> <p>(相當於334,397,220港元,三億三千四百三十九萬七千二百二十拾港元)</p>
樓層	建築面積 (平方呎)																								
L10-11	23,534																								
L2-L9	88,224																								
L1	9,381																								
L1	5,417																								
小計:	126,556																								
P1	23,786																								
P2	22,457																								
P3	11,280																								
小計:	57,523																								
總計:	184,079																								
	<p>該物業位於美國加利福尼亞州長灘 West Ocean Boulevard以南及Pacific Avenue以西交界。該位置主要為商業及住宅區。</p> <p>根據 貴公司的資料,該物業計劃作公寓及停車場用途;並無環境問題及訴訟糾紛;亦無任何改變該物業用途的計劃。</p> <p>該物業按永久產權權益持有。</p>																								

附註:

- 根據日期為2020年1月15日的出讓契據,該物業的擁有人為 貴公司擁有75%權益的附屬公司200 Ocean Boulevard, LLC。
- 根據日期為2022年3月7日的臨時貸款協議,該物業受以KeyBank National Association為受益人的按揭所限,並取得一筆為數42,000,000美元的貸款,須於2024年9月7日或之前償還。

1. 責任聲明

要約人之唯一董事願就本綜合文件所載資料(有關本集團之資料除外)之準確性承擔全部責任，並經作出一切合理查詢後確認，就其所深知，本綜合文件內所發表之意見(董事所發表之意見除外)乃經審慎周詳考慮後作出，且本綜合文件並無遺漏其他事實，致使本綜合文件所載任何陳述有所誤導。

2. 權益披露

於最後可行日期，於本公司由要約人及要約人一致行動人士擁有或控制的股份、相關股份、債權證或其他相關證券(定義見收購守則規則22註釋4)中的權益詳情如下：

名稱	權益性質	倉位 (好倉/淡倉)	持有/擁有 權益的 股份數目	佔已發行 股份總數 概約百分比
要約人	實益擁有人	好倉	224,325,000	74.78%
中澤(國際)	實益擁有人	好倉	675,000	0.22%
楊敏先生(附註1)	受控法團權益	好倉	225,000,000	75.00%
周莉女士(附註2)	配偶權益	好倉	225,000,000	75.00%

附註1：楊敏先生合法實益擁有要約人及中澤(國際)的全部已發行股份，故就證券及期貨條例第XV部而言，彼被視為或被當作於要約人及中澤(國際)持有的全部股份中擁有權益。

附註2：楊敏先生及周莉女士報稱同居儼如配偶。因此，就證券及期貨條例第XV部而言，周莉女士被視為或被當作於楊敏先生擁有權益的股份中擁有權益。

3. 其他權益及交易披露

要約人確認，於最後可行日期：

- (1) 除要約人及要約人一致行動人士持有的225,000,000股股份外，要約人及要約人一致行動人士並無擁有、控制或指導任何股份的任何投票權，亦無擁有、控制或指導本公司已發行股本或投票權的任何其他權利或權益；

- (2) 要約人及要約人一致行動人士並無持有任何認股權證、購股權、衍生工具或其他可轉換或交換為股份或本公司其他類型的股權的證券；
- (3) 並無有關要約人或要約人一致行動人士已訂立的本公司證券的尚未行使衍生工具；
- (4) 要約人及要約人一致行動人士於有關期間並無買賣任何股份或任何認股權證、購股權、衍生工具或其他可轉換或交換為股份或本公司其他類型股權的證券；
- (5) 除要約外，要約人或要約人一致行動人士或要約人的聯繫人與任何其他人士之間並無任何收購守則規則22註釋8所提及的任何類型的安排(不論是通過購股權、賠償金或其他方式)；
- (6) 要約人或要約人一致行動人士並無借入或借出本公司相關證券(定義見收購守則規則22註釋4)；
- (7) 要約人或任何要約人一致行動人士均未收到任何接受或拒絕要約的不可撤銷承諾；
- (8) 並無向任何董事提供或將提供任何利益(法定賠償除外)作為失去職位或其他有關要約的補償；
- (9) 要約人及要約人一致行動人士與任何與要約有任何聯繫或依賴的董事、近期董事、股東或近期股東之間並無任何協議、安排或諒解(包括任何補償安排)；
- (10) 要約人並無作為訂約一方訂立當中與其可能會或可能不會援引或尋求援引要約之先決條件或條件之情況有關之協議或安排；
- (11) (a)任何股東；及(b)(i)要約人或要約人一致行動人士；或(b)(ii)本公司、其附屬公司或聯營公司之間並無其他諒解、安排、協議或特別交易(根據收購守則規則25)；及
- (12) 並無任何諒解、安排或協議，據此，將根據要約收購的證券將被轉讓、抵押、質押予任何其他人士。

4. 市價

下表載列股份於(a)自聯合公告日期前六個月起至最後可行日期止期間每個曆月之最後營業日；(b)最後交易日；及(c)最後可行日期在聯交所之收市價：

	每股股份 收市價 (港元)
2022年11月30日	2.75
2022年12月30日	2.70
2023年1月31日	3.19
2023年2月28日	3.20
2023年3月31日	3.20
2023年4月27日(最後交易日)	3.20
2023年4月28日	3.20
2023年5月31日	3.09
2023年6月9日(最後可行日期)	3.16

5. 專家資格及同意書

以下為本綜合文件載有其已發表意見或建議的專家之資格：

名稱	資格
禹銘	根據證券及期貨條例從事第1類(證券交易)、第4類(就證券提供意見)、第6類(就機構融資提供意見)及第9類(提供資產管理)受規管活動之持牌法團

禹銘就刊發本綜合文件發出同意書，同意按本綜合文件所載之形式及內容轉載其意見(視情況而定)及／或函件及／或引述其名稱及／或意見及／或函件(視情況而定)，且迄今並無撤回其同意書。

6. 其他事項

(1) 要約人一致行動人士之主要成員包括：

- a. 要約人；
- b. 中澤(國際)投資有限公司，一間由楊敏先生全資擁有的公司；

- c. 楊敏先生，為要約人及中澤(國際)投資有限公司各自的唯一股東及唯一董事；及
 - d. 周莉女士；
- (2) 要約人及中澤(國際)投資有限公司各自的註冊辦事處為 Vistra Corporate Services Centre，地址為 Wickhams Cay II, Road Town, Tortola, VG1110, British Virgin Islands。要約人及中澤(國際)投資有限公司各自的通訊地址為香港中環皇后大道中99號中環中心22樓2212-13室；
- (3) 楊敏先生及周莉女士的通訊地址為香港中環皇后大道中99號中環中心22樓2212-13室；及
- (4) 禹銘為要約人之財務顧問，並代表要約人作出要約。禹銘的註冊辦事處為香港灣仔告士打道138號聯合鹿島大廈18樓1801室。

7. 展示文件

由本綜合文件日期起直至截止日期(包括該日)，下列文件刊登於本公司網站<http://www.hailanholdings.com/>及證監會網站<http://www.sfc.hk>可供查閱：

- (1) 要約人之組織章程大綱及細則；
- (2) 禹銘函件，其全文載於本綜合文件第8至18頁；及
- (3) 本綜合文件本附錄四「專家資格及同意書」一節所述的同意書。

1. 責任聲明

董事願就本綜合文件所載資料(任何與要約人及要約人一致行動人士有關的資料除外)之準確性共同及個別承擔全部責任，並於作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知，於本綜合文件內所表達意見(要約人董事所表達意見除外)乃經審慎周詳考慮後始行作出，且本綜合文件並無遺漏任何其他事實致使本綜合文件內所載之任何陳述有所誤導。

2. 股本

於最後可行日期：

- (1) 本公司的法定股本為20,000,000港元，分為2,000,000,000股股份；
- (2) 本公司的已發行及繳足股本為3,000,000港元，包括300,000,000股已發行股份；
- (3) 所有現時已發行股份於各方面享有同等地位，包括資本、股息及投票權；
- (4) 本公司自2022年12月31日(即本集團編製最近期刊發的經審核財務報表當日)起並無發行任何股份；及
- (5) 概無可兌換為附帶可影響股份投票權之股份或證券的已發行工具、可認購該等股份或證券的權利或該等股份或證券的購股權。

3. 權益及交易披露

(1) 董事及主要行政人員的權益

於最後可行日期，本公司董事及主要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、相關股份或債權證中，擁有根據證券及期貨條例第352條須由本公司存置在登記冊或根據上市發行人董事進行證券交易的標準守則須知會本公司及聯交所之權益及淡倉如下：

於股份中的好倉

董事姓名	身份	倉位 (好倉/淡倉)	持有/擁有 權益的 股份數目	佔已發行 股份權益之 概約百分比
周莉女士	配偶權益 (見附註)	好倉	225,000,000股 股份	75%

附註：本公司225,000,000股股份中，由要約人及中澤(國際)分別持有224,325,000股股份及675,000股股份。楊敏先生合法及實益擁有要約人及中澤(國際)全部已發行股本，故就證券及期貨條例第XV部而言被視為或當作於要約人及中澤(國際)所持全部股份中擁有權益。楊敏先生及周莉女士報稱同居儼如配偶。因此，就證券及期貨條例第XV部而言，周莉女士被視為或被當作於楊敏先生所擁有權益的股份中擁有權益。

(2) 主要股東的權益

以下人士(本公司董事或主要行政人員除外)於根據證券及期貨條例第336條須由本公司存置在登記冊內的股份或相關股份中擁有權益或淡倉：

主要股東或 要約人一致 行動人士名稱	權益性質	倉位 (好倉/淡倉)	持有/擁有 權益的 股份數目	佔已發行 股份權益之 概約百分比 (附註1)
要約人	實益擁有人	好倉	224,325,000股 股份	74.78%
中澤(國際)	實益擁有人	好倉	675,000股 股份	0.22%
楊先生	受控法團權益 (見附註)	好倉	225,000,000股 股份	75.00%

附註：要約人持有224,325,000股股份及中澤(國際)持有675,000股股份。楊敏先生合法及實益擁有要約人及中澤(國際)全部已發行股份，故就證券及期貨條例第XV部而言被視為或當作於要約人及中澤(國際)所持全部股份中擁有權益。楊敏先生為要約人及中澤(國際)之唯一董事。

除上文披露者外，董事並不知悉於股份及相關股份中擁有權益或淡倉而須根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部的規定向本公司披露或根據證券及期貨條例第336條由本公司存置在登記冊內的任何人士。

除上文披露者外，於最後可行日期，概無董事為一間公司(或其附屬公司)之董事或僱員，而該公司於股份或相關股份中擁有須根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部的規定向本公司披露之權益或淡倉。

4. 其他權益及交易披露

於最後可行日期：

- (1) 本公司並無於要約人的股份、可換股證券、認股權證、購股權及衍生工具中擁有任何實益權益，且本公司於有關期間並無買賣要約人的任何股份、可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具以換取價值；
- (2) 除已宣佈與要約人全部已發行股份的合法及實益擁有人楊敏先生報稱同居儼如配偶的周莉女士外，概無董事於要約人的股份或涉及任何要約人的股份的任何可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具中擁有任何實益權益，亦無於有關期間買賣要約人的任何股份、可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具以換取價值；
- (3) 除本附錄「權益及交易披露」一段披露者外，概無董事於有關期間買賣任何股份或涉及任何股份的任何可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具以換取價值；
- (4) 於最後可行日期，概無本公司的附屬公司、本公司或本公司附屬公司的退休基金及根據收購守則「一致行動」定義第(5)類別被推定為與本公司一致行動之人士或根據收購守則「聯繫人」定義第(2)類別屬本公司聯繫人的人士(惟不包括獲豁免自營買賣商及獲豁免基金經理)擁有或控制股份或涉及任何股份的任何可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具，其亦無於有關期間買賣本公司的任何股份、可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具以換取價值；
- (5) 本公司或根據收購守則「一致行動」定義第(1)、(2)、(3)或(5)類別被推定為與本公司一致行動的任何人士或根據收購守則「聯繫人」定義第(2)、(3)及(4)類別屬本公司聯繫人的人士之間概無存在收購守則規則22註釋8所述類別之任何安排，且有關人士亦無於有關期間買賣任何股份或涉及任何股份的可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具以換取價值；
- (6) 概無與本公司有關連的基金經理(獲豁免基金經理除外)獲全權委託管理任何股份或涉及任何股份之任何可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具；
- (7) 概無董事於本公司持有任何實益股權，致使彼等有權接受或拒絕要約；

- (8) 本公司或任何董事概無借入或借出任何股份或涉及任何股份之任何可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具，已轉借或出售的任何借入股份除外；
- (9) 概無已向或將向任何董事提供利益以作為喪失職位之補償或與要約有關連之補償；
- (10) 任何董事概無與任何其他人士訂立協議或安排而以要約之結果作為條件或取決於要約之結果或在其他方面與要約有關；及
- (11) 要約人概無訂立任何董事於其中擁有重大個人權益之重大合約。

5. 董事服務合約

於最後可行日期，概無董事與本公司或其任何附屬公司或聯營公司訂立任何服務合約，而該等合約：(i) (包括持續及固定年期合約) 於有關期間內訂立或獲修訂；(ii) 為有超過12個月之固定年期合約(不論通知期長短)；或(iii) 為有12個月或以上通知期之持續合約。

6. 重大訴訟

於最後可行日期，本公司及其任何附屬公司概無涉及任何重大訴訟、仲裁或申索，且董事並不知悉本公司或其任何附屬公司面臨待決或受威脅或受針對的任何重大訴訟、仲裁或申索。

7. 重大合約

除下文所披露者外，自要約期開始前兩年當日起至最後可行日期(包括該日)，除本公司或其任何附屬公司在已開展或擬開展業務日常業務過程中訂立的合約外，本公司或其任何附屬公司概無訂立任何重大合約：

- (1) 於2021年7月7日，本公司的間接全資附屬公司三亞中澤凱實業有限公司(「三亞中澤凱」)、儋州雙聯房地產開發有限公司(「儋州雙聯」)及海藍實業(廣州)有限公司(「海藍實業廣州」)(兩間均為本公司的間接非全資附屬公司)以及湖南金鐘置業投資集團有限公司(「湖南金鐘」)訂立股權轉讓協議(「第一份股權轉讓協議」)，據此，三亞中澤凱同意收購而湖南

- 金鐘同意出售本公司間接非全資附屬公司儋州海藍金鴻房地產開發有限公司(「儋州海藍金鴻」)的15%股權，代價為人民幣93,050,000元。
- (2) 於2021年7月7日，海藍實業廣州及中投置業(廣州)有限公司(「中投置業」)訂立股權轉讓協議(「第二份股權轉讓協議」)，據此，海藍實業廣州同意出售而中投置業同意收購本公司聯營公司廣西海藍金鐘房地產有限公司的49%股權，代價為人民幣71,880,400元。
- (3) 於2021年7月7日，海藍實業廣州及中投置業訂立股權轉讓協議(「第三份股權轉讓協議」)，據此，海藍實業廣州同意出售而中投置業同意收購本公司間接非全資附屬公司廣西海藍金鐘置業有限公司的51%股權，代價為人民幣97,010,000元。
- (4) 於2021年9月10日，本公司的間接全資附屬公司海藍浩越控股(深圳)有限公司(「海藍浩越」)及衡南萬物企業管理有限公司(「衡南萬物」)訂立股權轉讓協議，據此，海藍浩越同意購買而衡南萬物同意出售廣東金鐘鴻鵬置業有限公司的27.39%股權，總代價為人民幣74,836,700元。
- (5) 於2022年11月10日，海藍實業廣州(本公司的間接非全資附屬公司)(作為賣方)與三亞中澤凱(本公司的間接全資附屬公司)(作為買方)訂立股權轉讓協議，內容有關海藍實業廣州向三亞中澤凱轉讓儋州雙聯的9.7%股權。三亞中澤凱就儋州雙聯的9.7%股權應付海藍實業廣州的總代價為人民幣105,410,000元。代價已由三亞中澤凱按等額基準透過抵銷海藍實業廣州結欠三亞中澤凱的債務的方式支付予海藍實業廣州。
- (6) 於2022年11月10日，海藍實業廣州、海藍浩越、江西海藍鴻基房地產開發有限公司(「江西海藍」)與廣東優銘企業管理有限公司(「買方」)及鐘訓勇先生(作為擔保人)訂立股權轉讓協議，內容有關海藍實業廣州以代價人民幣1元出售待售股權(即江西海藍的65%股權)及將金額為人民幣39,210,171元的待售貸款轉讓予買方，總代價為人民幣39,210,172元。

8. 專家資格及同意書

以下為名列本綜合文件及／或提供意見或建議載入本綜合文件的專家資格：

名稱	資格
獨立財務顧問	於香港註冊成立的有限公司及根據證券及期貨條例獲授權可從事第6類(就機構融資提供意見)受規管活動之持牌法團
戴德梁行有限公司	獨立物業估值師

上述各專家均已分別就本綜合文件的刊發發出書面同意書，同意以本綜合文件刊行的形式及涵義轉載其意見、報告及／或函件及／或引述其名稱及／或意見、報告及／或函件，且迄今並無撤回同意書。

9. 其他事項

- (1) 本公司的註冊辦事處為Windward 3, Regatta Office Park, PO Box 1350, Grand Cayman KY1-1108, Cayman Islands。本公司的香港主要營業地點為香港中環皇后大道中29號華人行16樓1603室。
- (2) 如本綜合文件及接納表格之中英文版本存有歧異，均以英文版本為準。

10. 展示文件

自本綜合文件日期起至截止日期止(包括該日)期間，下列文件刊登於本公司網站<http://www.hailanholdings.com/>及證監會網站<http://www.sfc.hk>可供查閱：

- (1) 本公司之組織章程大綱及細則；
- (2) 本公司截至2020年、2021年及2022年12月31日止年度之年報；
- (3) 董事會函件，其全文載於本綜合文件第19至26頁；

- (4) 獨立董事委員會致獨立股東之函件，其全文載於本綜合文件第27至28頁；
- (5) 獨立財務顧問致獨立董事委員會日期為2023年6月12日之函件，其全文載於本綜合文件第29至60頁；
- (6) 本綜合文件本附錄五「重大合約」一節所述重大合約；
- (7) 本綜合文件本附錄五「專家資格及同意書」一節所述同意書；及
- (8) 戴德梁行有限公司的完整物業估值報告，其概要載於本綜合文件第73至126頁。