

---

**此乃要件 請即處理**

---

閣下如對本通函任何方面或應採取之行動有任何疑問，應諮詢閣下之持牌證券交易商、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已售出或轉讓所有名下之合景泰富集團控股有限公司股份，應立即將本通函送交買主或承讓人，或送交經手買賣或轉讓之銀行、持牌證券交易商或其他代理，以便轉交買主或承讓人。

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

---



**KWG GROUP HOLDINGS LIMITED**

**合景泰富集團控股有限公司**

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：1813)

**主要交易 —**

- (1) 出售上海兆景之100%股權；**  
**及**  
**(2) 出售上海錦怡之100%股權**

---

該等出售事項及該等協議已根據上市規則第14.44條獲得孔健岷先生、孔健濤先生、孔健楠先生(即屬收購守則所定義之彼此之間一致行動人士之一組密切聯繫的股東)之書面股東批准以代替舉行本公司股東大會。本通函寄發予股東僅供參考用途。

董事會函件載於本通函第7頁至第21頁。

2023年10月25日

---

## 目 錄

---

	頁次
釋義 .....	1
董事會函件 .....	7
附錄一 — 本集團之財務資料 .....	22
附錄二 — 一般資料 .....	28
附錄三 — 估值報告 .....	35

---

## 釋 義

---

在本通函內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「該等協議」	指	錦怡協議及兆景協議之統稱
「聯繫人」	指	具有上市規則所賦予之相同涵義
「銀行」	指	中國建設銀行股份有限公司上海嘉定分行
「董事會」	指	董事會
「本公司」	指	合景泰富集團控股有限公司(股份代號：1813)，在開曼群島註冊成立之有限公司，其股份於聯交所主板上市
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予之相同涵義
「控股股東」	指	具有上市規則所賦予之相同涵義
「董事」	指	本公司董事
「該等出售事項」	指	錦怡出售事項及兆景出售事項之統稱
「建築面積」	指	建築面積
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「擔保人」	指	廣州合景控股集團有限公司，為本公司之全資附屬公司
「獨立第三方」	指	並非本公司關連人士且獨立於本公司及本公司或其任何附屬公司之董事、主要行政人員、控股股東及主要股東或彼等各自之聯繫人且與彼等概無關連之獨立第三方
「錦怡協議」	指	該等錦怡賣方、該等買方及上海錦怡就錦怡出售事項訂立日期為2023年5月12日之股權轉讓協議
「錦怡餘額」	指	具有本通函「(2)錦怡出售事項 — 付款」一節所賦予之涵義
「錦怡條件」	指	錦怡出售事項之先決條件

---

## 釋 義

---

「錦怡代價」	指	錦怡銷售股權之總代價人民幣426,074,460.22元
「錦怡代價一」	指	扣除錦怡代價二後之錦怡代價餘額，即人民幣426,064,460.22元
「錦怡代價二」	指	錦怡銷售股權二之代價人民幣10,000元
「錦怡可扣減金額」	指	具有本通函「(2)錦怡出售事項 — 付款」一節所賦予之涵義
「錦怡指定銀行賬戶」	指	具有本通函「(2)錦怡出售事項 — 付款」一節所賦予之涵義
「錦怡出售事項」	指	該等錦怡賣方根據錦怡協議向該等買方出售錦怡銷售股權
「錦怡第一期付款」	指	具有本通函「(2)錦怡出售事項 — 付款」一節所賦予之涵義
「錦怡擔保函」	指	擔保人以該等買方為受益人發出之擔保函，據此，擔保人須擔保該等錦怡賣方履行其於錦怡協議項下之義務和責任
「錦怡貸款」	指	銀行向上海錦怡提供本金額為人民幣347.87百萬元，並以錦怡質押作抵押之貸款人民幣347.87百萬元
「錦怡一期物業」	指	具有本通函「(2)錦怡出售事項 — 有關上海錦怡之資料」一節所賦予之涵義
「錦怡二期物業」	指	具有本通函「(2)錦怡出售事項 — 有關上海錦怡之資料」一節所賦予之涵義
「錦怡質押」	指	以銀行為受益人質押錦怡目標物業作為錦怡貸款之抵押
「錦怡建議」	指	具有本通函「(2)錦怡出售事項 — 付款」一節所賦予之涵義
「錦怡銷售股權」	指	錦怡銷售股權一及錦怡銷售股權二之統稱
「錦怡銷售股權一」	指	該等買方根據錦怡協議按錦怡代價一將予收購之上海錦怡餘下股權(經扣除錦怡銷售股權二)

---

## 釋 義

---

「錦怡銷售股權二」	指	買方二根據錦怡協議按錦怡代價二將予收購之上海錦怡股權(相當於上海錦怡之繳足註冊資本人民幣10,000元)，其中人民幣7,000元將支付予錦怡賣方一及人民幣3,000元將支付予錦怡賣方二
「錦怡第二期付款」	指	具有本通函「(2)錦怡出售事項 — 付款」一節所賦予之涵義
「錦怡已售三期物業」	指	具有本通函「(2)錦怡出售事項 — 有關上海錦怡之資料」一節所賦予之涵義
「錦怡目標地塊」	指	具有本通函「(2)錦怡出售事項 — 有關上海錦怡之資料」一節所賦予之涵義
「錦怡目標物業」	指	具有本通函「(2)錦怡出售事項 — 有關上海錦怡之資料」一節所賦予之涵義
「錦怡轉讓」	指	具有本通函「(2)錦怡出售事項 — 錦怡轉讓」一節所賦予之涵義
「錦怡賣方一」	指	蘇州市合景房地產開發有限公司，一間於中國成立之有限公司及本公司之間接全資附屬公司
「錦怡賣方二」	指	上海德裕房地產開發有限公司，一間於中國成立之有限公司及本公司之間接非全資附屬公司
「該等錦怡賣方」	指	錦怡賣方一及錦怡賣方二之統稱
「最後實際可行日期」	指	2023年10月19日，即本通函付印前為確定其中所載若干資料之最後實際可行日期
「上市規則」	指	香港聯合交易所有限公司證券上市規則
「標準守則」	指	上市規則附錄十所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則
「中國」	指	中華人民共和國

---

## 釋 義

---

「買方一」	指 嘉興平安安住壹號股權投資合夥企業(有限合夥)，一間於中國成立之有限合夥
「買方二」	指 平安創贏資本管理有限公司，一間於中國成立之有限公司
「該等買方」	指 買方一及買方二之統稱，彼等之最終實益擁有人為中國平安保險(集團)股份有限公司(其股份於聯交所主板上市(股份代號：2318))
「人民幣」	指 中國法定貨幣人民幣
「證券及期貨條例」	指 香港法例第571章證券及期貨條例
「上海錦怡」	指 上海錦怡置業有限公司，一間於中國成立之有限公司，於最後實際可行日期分別由錦怡賣方一及錦怡賣方二擁有70%及30%股權
「上海兆景」	指 上海兆景房地產開發有限公司，一間於中國成立之有限公司，於最後實際可行日期，其100%股權由兆景賣方持有
「股份」	指 本公司股本中每股名義價值0.10港元之普通股
「股東」	指 股份持有人
「平方米」	指 平方米
「聯交所」	指 香港聯合交易所有限公司
「收購守則」	指 證券及期貨事務監察委員會頒佈之公司收購、合併及股份回購守則，經不時修訂、補充或以其他方式修改
「兆景協議」	指 兆景賣方、該等買方及上海兆景就兆景出售事項訂立日期為2023年5月12日之股權轉讓協議
「兆景餘額」	指 具有本通函「(1)兆景出售事項 — 付款」一節所賦予之涵義

---

## 釋 義

---

「兆景條件」	指	兆景出售事項之先決條件
「兆景代價」	指	兆景銷售股權之總代價人民幣324,065,140.12元
「兆景代價一」	指	扣除兆景代價二後之兆景代價餘額，即人民幣324,055,140.12元
「兆景代價二」	指	兆景銷售股權二之代價人民幣10,000元
「兆景可扣減金額」	指	具有本通函「(1)兆景出售事項 — 付款」一節所賦予之涵義
「兆景指定銀行賬戶」	指	具有本通函「(1)兆景出售事項 — 付款」一節所賦予之涵義
「兆景出售事項」	指	兆景賣方根據兆景協議向該等買方出售兆景銷售股權
「兆景第一期付款」	指	具有本通函「(1)兆景出售事項 — 付款」一節所賦予之涵義
「兆景擔保函」	指	擔保人於2023年5月12日以該等買方為受益人簽立之擔保函，據此，擔保人須擔保兆景賣方履行其於兆景協議項下之全部義務和責任，包括但不限於因兆景賣方違反兆景協議而產生的一切罰款及費用、兆景協議項下之所有應付款項，以及該等買方因此而招致之所有費用
「兆景貸款」	指	銀行向上海兆景提供本金額為人民幣225.7百萬元，並以兆景質押作抵押之貸款人民幣277百萬元
「兆景一期物業」	指	具有本通函「(1)兆景出售事項 — 有關上海兆景之資料」一節所賦予之涵義
「兆景二期物業」	指	具有本通函「(1)兆景出售事項 — 有關上海兆景之資料」一節所賦予之涵義
「兆景一期及二期物業」	指	具有本通函「(1)兆景出售事項 — 有關上海兆景之資料」一節所賦予之涵義

---

## 釋 義

---

「兆景質押」	指	以銀行為受益人質押兆景目標物業作為兆景貸款之抵押
「兆景建議」	指	具有本通函「(1)兆景出售事項 — 付款」一節所賦予之涵義
「兆景銷售股權」	指	兆景銷售股權一及兆景銷售股權二之統稱
「兆景銷售股權一」	指	買方一根據兆景協議按兆景代價一將予收購之上海兆景餘下股權(經扣除兆景銷售股權二)
「兆景銷售股權二」	指	買方二根據兆景協議按兆景代價二將予收購之上海兆景股權(相當於上海兆景之繳足註冊資本人民幣10,000元)
「兆景第二期付款」	指	具有本通函「(1)兆景出售事項 — 兆景建議」一節所賦予之涵義
「兆景目標地塊」	指	具有本通函「(1)兆景出售事項 — 有關上海兆景之資料」一節所賦予之涵義
「兆景目標物業」	指	具有本通函「(1)兆景出售事項 — 有關上海兆景之資料」一節所賦予之涵義
「兆景轉讓」	指	具有本通函「(1)兆景出售事項 — 兆景轉讓」一節所賦予之涵義
「兆景賣方」	指	上海合景房地產開發有限公司，一間於中國成立之有限公司及本公司之間接全資附屬公司





**KWG GROUP HOLDINGS LIMITED**

**合景泰富集團控股有限公司**

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：1813)

執行董事：

孔健岷先生 (主席)

孔健濤先生

孔健楠先生

蔡風佳先生

獨立非執行董事：

李嘉士先生

譚振輝先生

羅耀榮先生

註冊辦事處：

Cricket Square

Hutchins Drive

P.O. Box 2681

Grand Cayman KY1-1111

Cayman Islands

中國主要營業地點：

中國廣州市

珠江新城華夏路8號

合景國際金融廣場38樓

香港主要營業地點：

香港灣仔

告士打道39號

夏慤大廈

13樓1301室

敬啟者：

**主要交易 —**

**(1) 出售上海兆景之100%股權；**

**及**

**(2) 出售上海錦怡之100%股權**

**緒言**

茲提述本公司日期為2023年5月12日及2023年6月5日之公告，內容有關(其中包括)兆景出售事項及錦怡出售事項。

---

## 董事會函件

---

於2023年5月12日，兆景賣方、該等買方及上海兆景訂立兆景協議，據此，兆景賣方有條件同意出售而該等買方有條件同意收購兆景銷售股權，總代價約為人民幣324百萬元。

於2023年5月12日，該等錦怡賣方、該等買方及上海錦怡亦訂立錦怡協議，據此，該等錦怡賣方有條件同意出售而該等買方有條件同意收購錦怡銷售股權，總代價約為人民幣426百萬元。

本通函旨在向閣下提供(其中包括)(i)兆景協議及兆景出售事項之詳情；(ii)錦怡協議及錦怡出售事項之詳情；(iii)本集團之財務資料；及(iv)上市規則規定之其他資料。

### (1) 兆景出售事項

兆景協議之主要條款概述如下：

- 日期：                    2023年5月12日
- 訂約方：                  (a) 兆景賣方；
- (b) 買方一；
- (c) 買方二；及
- (d) 上海兆景

據董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，於兆景協議日期，該等買方及其最終實益擁有人各自為獨立第三方。

### 標的事項

根據兆景協議之條款及條件，兆景賣方有條件同意出售而該等買方有條件同意收購兆景銷售股權，總代價為人民幣324,065,140.12元。其中，(i)買方二有條件同意按兆景代價二(即人民幣10,000元)收購兆景銷售股權二，相當於上海兆景繳足註冊資本人民幣10,000元對應之上海兆景股權；及(ii)買方一有條件同意按兆景代價一(即扣除兆景代價二後之兆景代價餘額，即人民幣324,055,140.12元)收購兆景銷售股權一，相當於扣除兆景銷售股權二後之上海兆景餘下股權。

### 兆景代價

兆景代價乃由兆景賣方與該等買方公平磋商後釐定，可根據以下公式予以調整，並有待審核：

$$\text{兆景代價} = A + B - C$$

其中

- A = 兆景目標物業(定義見下文)之資產價值人民幣564.3百萬元，包括建築面積不少於35,232.97平方米之酒店、租賃住房及商舖；以及兆景目標物業中不少於320個停車位，倘未能達到上述建築面積或停車位數目，則根據兆景協議之條款可按機制下調
- B = 根據兆景協議之條款，有關上海兆景於兆景轉讓(定義見下文)日期之現金及經協定負債之淨金額
- C = 有關兆景目標物業之未付金額，如經參考兆景目標物業數目及總建築面積釐定之物業維護金及物業業權登記費以及支出

董事會已審閱上海兆景最新可得管理賬目所示影響「B」之會計項目，並就「C」作出最佳估計。由於董事會預期，直至兆景轉讓日期為止不會就上海兆景產生進一步現金或減輕經協定負債，董事會認為經調整兆景代價在任何情況下均不會高於人民幣324,065,140.12元。因此，上述調整機制只會涉及兆景代價之下調，其屬公平合理。此外，由於兆景目標物業的建築面積約為49,032.41平方米，且理論上能夠建造不少於324個停車位，董事會認為，對「A」的價值進行任何下調的可能性極低。

### 付款

經協定，於簽署兆景協議後10個工作日內，買方一及兆景賣方須以買方一之名義開立一個由買方一及兆景賣方共同管理之銀行賬戶(「兆景指定銀行賬戶」)。

兆景代價須按以下方式支付：

- (i) 於所有兆景條件獲達成(或獲豁免，如適用)後13個工作日內，買方一須向兆景指定銀行賬戶支付兆景代價之第一期付款人民幣169.29百萬元(相當於上文「A」項下資產價值之30%，「**兆景第一期付款**」)；
- (ii) 於完成兆景轉讓及兆景協議規定之其他交付程序後3個工作日內，買方一須促使自兆景指定銀行賬戶向兆景賣方發放兆景第一期付款；
- (iii) 於完成有關兆景轉讓之稅務登記程序及兆景協議規定之其他交付程序後13個工作日內，該等買方須向兆景賣方支付按以下公式計算之兆景代價之第二期付款(「**兆景第二期付款**」)：

兆景第二期付款 = 最終兆景代價 — 兆景第一期付款 — 兆景餘額(定義見下文)

其中，兆景第二期付款中之人民幣10,000元為兆景代價二，須由買方二支付，而兆景第二期付款之餘額須由買方一支付；及

- (iv) 於兆景轉讓日期後12個月及於完成解除兆景質押及兆景協議規定之其他交付程序後13個工作日內，買方一須向兆景賣方支付兆景代價之餘額(相當於上文「A」項下資產價值之5%，「**兆景餘額**」)。由於解除兆景質押及達成其他交付程序將涉及與中國政府機關及其他現有供應商及服務供應商之大量文檔及登記程序，董事會估計將需時近12個月達成支付兆景餘額之所有條件。

此外，倘於兆景轉讓日期起計12個月屆滿後，支付兆景餘額之若干條件未能根據兆景協議達成，則訂約方須根據兆景協議以書面形式協定自兆景餘額中可扣減的總金額(「**兆景可扣減金額**」)，且於13個工作日內，該等買方須向兆景賣方支付扣除該兆景可扣減金額後之兆景餘額。

兆景條件

兆景出售事項須待(其中包括)以下兆景條件獲達成(或獲豁免,如適用)後,方告完成:

- (a) 兆景賣方已取得所有必要內部批准;
- (b) 本公司已根據適用法律、規則及法規(包括但不限於上市規則)取得所有必要同意及批准(包括但不限於本公司取得股東批准(如必要));
- (c) 已就兆景協議及其項下擬進行之交易從上海市嘉定區規劃和自然資源局(即兆景目標地塊(定義見下文)之轉讓人)取得所有必要批准;
- (d) 上海兆景已根據中國相關法律及法規完成有關兆景目標物業之竣工驗收程序;
- (e) 兆景目標物業已達到兆景協議規定之交付狀態;
- (f) 兆景賣方已根據兆景協議之條款完成出售兆景一期及二期物業(定義見下文);
- (g) 上海兆景已償還部分超過本金額人民幣225.7百萬元之兆景貸款,並根據兆景協議之條款從銀行取得同意;
- (h) 擔保人已簽立兆景擔保函;及
- (i) 該等買方已完成對兆景賣方、上海兆景及兆景目標物業之盡職審查,且訂約方已就任何未解決事宜以書面形式協定補救建議(「兆景建議」)。

所有兆景條件(上文條件(i)除外)須於2023年6月30日或之前(或該等買方同意之其他延長日期)獲達成(或獲豁免,如適用),否則該等買方有權根據兆景協議之條款終止兆景協議。此外,倘訂約方未能於2023年10月31日或之前達成條件(i)所載兆景建議,該等買方可能有權根據兆景協議之條款終止兆景協議。

於最後實際可行日期,所有兆景條件已獲達成,概無該等條件獲豁免。

### 兆景轉讓

待所有兆景條件獲達成及豁免(如有)後，上海兆景須完成轉讓兆景銷售股權之登記手續，並取得相關機關發出之新營業執照(「兆景轉讓」)。

### 兆景出售事項之財務影響

估計本公司將自兆景出售事項錄得虧損約人民幣139百萬元。有關虧損乃按兆景代價與上海兆景於2022年12月31日之資產淨值間的差額計算。將錄得之實際虧損有待審核，可能與估計金額有所出入，原因為實際虧損將取決於所產生之實際交易成本及於兆景轉讓日期計算之兆景代價而定。

### 有關上海兆景之資料

上海兆景為一間於中國成立之有限公司，從事物業開發。於最後實際可行日期，其為本公司之間接全資附屬公司，其100%股權由兆景賣方直接持有。

下文載列上海兆景截至2021年及2022年12月31日止兩個年度之經審核合併財務資料概要：

	截至12月31日止年度	
	2021年	2022年
	人民幣千元	人民幣千元
稅前利潤／(虧損)	11,392	(5,017)
稅後利潤／(虧損)	39,039	(5,041)

上海兆景於2022年12月31日之經審核資產淨值約為人民幣463.1百萬元。

於兆景出售事項完成後，本集團將不再於上海兆景擁有任何權益，而上海兆景之財務業績將不再於本公司之財務報表合併入賬。

於兆景協議日期，上海兆景已於三幅地塊上開發三個項目，詳情如下：

- (i) 位於上海馬陸之一幅地塊(總土地使用面積為27,288平方米)上之已竣工項目，建築面積約46,157.98平方米，以及地下停車位及配套設施(「兆景一期物業」)；
- (ii) 位於上海馬陸之另一幅地塊(總土地使用面積為32,072.4平方米)上之已竣工項目，建築面積約65,666.44平方米，以及地下停車位及配套設施(「兆景二期物業」，連同兆景一期物業統稱為「兆景一期及二期物業」)；及
- (iii) 位於上海嘉定工業區之一幅地塊(總土地使用面積為29,054.1平方米)(「兆景目標地塊」)上之開發中項目，建築面積約49,032.41平方米，以及地下停車位及配套設施(「兆景目標物業」)。

於最後實際可行日期，兆景一期及二期物業已被出售。

### 進行兆景出售事項之理由及裨益

誠如本公司截至2022年12月31日止年度之年報所披露，本集團錄得虧損淨額人民幣9,842百萬元，而於2022年12月31日，本集團付息銀行及其他借貸的即期部分為人民幣22,245百萬元，而其現金及現金等價物為人民幣3,356百萬元。為改善其流動資金以滿足本集團之財務需要，本公司一直積極按符合本公司及股東整體最佳利益之條款，就其資產物色潛在買家。於尋求潛在買家之過程中，該等買方向本集團表示，彼等有意收購兆景目標物業及錦怡目標物業。由於兆景目標物業及錦怡目標物業僅可出租而不可出售，通過租金收入收回已投資成本將需時長久。因此，經考慮就兆景目標物業及錦怡目標物業完成建築、相關登記完成及收回已投資成本所需時間，以及為把握即時商機，董事會認為本集團藉於兆景目標物業及錦怡目標物業完成建築前將該等物業出售，以鎖定該等買方盡快變現投資，將屬更為有利。

兆景一期及二期物業於兆景協議日期已獲出售予個人購房者，當中若干單位有待於兆景轉讓前交付予相關買家。因此，出售兆景一期及二期物業為兆景協議之其中一項先決條件。

---

## 董事會函件

---

經審閱上海兆景之業務及營運狀況，尤其是其持續下滑的業績，截至2022年12月31日止年度錄得稅前虧損，而截至2021年12月31日止年度則錄得純利，董事會認為此乃本公司進行兆景出售事項以變現其於上海兆景之投資價值之合適選擇。兆景出售事項一經落實，將可讓本集團變現上海兆景之價值及改善本集團之流動資金。

儘管估計本公司將自兆景出售事項錄得虧損約人民幣139百萬元，經考慮上述通過租賃收回兆景目標物業投資成本所需時間，且本公司將在另一方面自錦怡出售事項錄得收益約人民幣111.5百萬元，本集團認為這可大幅抵銷將自兆景出售事項錄得之虧損，本公司認為通過兆景出售事項盡快變現投資仍然符合本公司及股東之整體利益。儘管兆景出售事項及錦怡出售事項並非互為條件，且存在僅完成兆景出售事項之可能性，本集團認為發生有關事件之機會屬微乎其微。預期兆景出售事項之全部所得款項將由本集團用作償還債務。

鑑於上文所述，董事會認為，兆景協議之條款及條件乃按一般商業條款訂立，屬公平合理，並符合本公司及股東之整體利益。

### (2) 錦怡出售事項

錦怡協議之主要條款概述如下：

- 日期： 2023年5月12日
- 訂約方：
- (a) 錦怡賣方一；
  - (b) 錦怡賣方二；
  - (c) 買方一；
  - (d) 買方二；及
  - (e) 上海錦怡

據董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，於錦怡協議日期，該等買方及其最終實益擁有人各自為獨立第三方。



### 標的事項

根據錦怡協議之條款及條件，該等錦怡賣方有條件同意出售而該等買方有條件同意收購錦怡銷售股權，總代價為人民幣426,074,460.22元。其中，(i)買方二有條件同意按錦怡代價二(即人民幣10,000元)向該等錦怡賣方收購錦怡銷售股權二，相當於上海錦怡繳足註冊資本人民幣10,000元對應之上海錦怡股權；及(ii)買方一有條件同意按錦怡代價一(即錦怡代價扣除錦怡代價一後的餘額，即人民幣426,064,460.22元)向該等錦怡賣方收購錦怡銷售股權一，相當於扣除錦怡銷售股權二後之上海錦怡餘下股權。錦怡代價將按錦怡賣方一及錦怡賣方二各自於上海錦怡之股權比例以下文所詳述之方式支付予錦怡賣方一及錦怡賣方二。

### 錦怡代價

錦怡代價乃由該等錦怡賣方與該等買方公平磋商後釐定，可根據以下公式予以調整，並有待審核：

$$\text{錦怡代價} = A + B$$

其中

- A = 錦怡目標物業(定義見下文)之資產價值人民幣732.35百萬元，包括建築面積不少於48,161.65平方米之租賃住房及商業樓宇；以及錦怡目標物業中不少於370個停車位，倘未能達到上述建築面積或停車位數目，則根據錦怡協議之條款可按機制下調
- B = 根據錦怡協議之條款，有關上海錦怡之資產及負債之調整金額，該金額將根據該等買方所委聘會計師事務所之審核結果釐定，當中以錦怡轉讓(定義見下文)日期為基準日期

為免生疑，上述調整機制只會涉及錦怡代價之下調。此外，由於錦怡目標物業的建築面積約為65,032.8平方米，且理論上能夠建造不少於379個停車位，董事會認為，對「A」的價值進行任何下調的可能性極低。

## 付款

經協定，於簽署錦怡協議後10個工作日內，買方一及錦怡賣方二須以買方一之名義開立一個由買方一及錦怡賣方二共同管理之銀行賬戶（「**錦怡指定銀行賬戶**」）。

錦怡代價須按以下方式支付：

- (i) 於所有錦怡條件獲達成（或獲豁免，如適用）後13個工作日內，買方一須向錦怡指定銀行賬戶支付錦怡代價之第一期付款人民幣329.56百萬元（相當於上文「A」項下資產價值之85%（經扣除上文「A」項下上海錦怡負債之調整金額部分，即人民幣292.94百萬元），「**錦怡第一期付款**」）；
- (ii) 於完成錦怡轉讓及錦怡協議規定之其他交付程序後3個工作日內，買方一須促使錦怡第一期付款由錦怡指定銀行賬戶發放至該等錦怡賣方（錦怡賣方一及錦怡賣方二各自之指定銀行賬戶）。錦怡第一期付款將按錦怡賣方一及錦怡賣方二各自於上海錦怡之股權比例支付予錦怡賣方一及錦怡賣方二；
- (iii) 於完成有關錦怡轉讓之稅務登記程序及錦怡協議規定之其他交付程序後13個工作日內，該等買方須向該等錦怡賣方支付按以下公式計算之錦怡代價之第二期付款（「**錦怡第二期付款**」）：

錦怡第二期付款 = 最終錦怡代價 — 錦怡第一期付款 — 錦怡餘額（定義見下文）

其中，錦怡第二期付款中之人民幣10,000元為錦怡代價二，須由買方二支付，而錦怡第二期付款之餘額須由買方一按錦怡賣方一及錦怡賣方二各自於上海錦怡之股權比例支付予錦怡賣方一及錦怡賣方二；及

- (iv) 於錦怡轉讓日期後12個月及於完成解除錦怡質押及錦怡協議規定之其他交付程序後13個工作日內，買方一須向該等錦怡賣方支付錦怡代價之餘額（相當於上文「A」

項下資產價值之5%，「錦怡餘額」)。由於解除錦怡質押及達成其他交付程序將涉及與中國政府機關及其他現有供應商及服務供應商之大量文檔及登記程序，董事會估計將需時近12個月達成支付錦怡餘額之所有條件。

此外，倘於錦怡轉讓日期起計12個月屆滿後，支付錦怡餘額之若干條件未能根據錦怡協議達成，則訂約方須根據錦怡協議以書面形式協定自錦怡餘額中可扣減的總金額(「錦怡可扣減金額」)，且於13個工作日內，該等買方須向該等錦怡賣方支付扣除該錦怡可扣減金額後之錦怡餘額。

### 錦怡條件

錦怡出售事項須待(其中包括)以下錦怡條件獲達成(或獲豁免，如適用)後，方告完成：

- (a) 該等錦怡賣方已取得所有必要內部批准；
- (b) 本公司已根據適用法律、規則及法規(包括但不限於上市規則)取得所有必要同意及批准(包括但不限於本公司取得股東批准(如必要))；
- (c) 已就錦怡協議及其項下擬進行之交易從上海市嘉定區規劃和自然資源局(即錦怡目標地塊(定義見下文)之轉讓人)取得所有必要批准；
- (d) 上海錦怡已根據中國相關法律及法規完成有關錦怡目標物業之竣工驗收程序；
- (e) 錦怡目標物業已達到錦怡協議規定之交付狀態；
- (f) 該等錦怡賣方已根據錦怡協議之條款完成有關出售錦怡一期物業、錦怡二期物業及錦怡已售三期物業(定義見下文)之所有必要程序；
- (g) 上海錦怡已償還部分超過本金額人民幣292.94百萬元之錦怡貸款，並根據錦怡協議之條款從銀行取得同意；
- (h) 擔保人已簽立錦怡擔保函；及

## 董事會函件

- (i) 該等買方已完成對該等錦怡賣方、上海錦怡及錦怡目標物業之盡職審查，且訂約方已就任何未解決事宜以書面形式協定補救建議（「**錦怡建議**」）。

所有錦怡條件（上文條件(i)除外）須於2023年12月31日或之前（或該等買方同意之其他延長日期）獲達成（或獲豁免，如適用），否則該等買方有權根據錦怡協議之條款終止錦怡協議。此外，倘訂約方未能於2024年3月31日或之前達成條件(i)所載錦怡建議，該等買方可能有權根據錦怡協議之條款終止錦怡協議。

於最後實際可行日期，條件(a)、(b)、(c)、(f)及(h)已獲達成，概無該等條件獲豁免。

### 錦怡轉讓

待所有錦怡條件獲達成及豁免（如有）後，上海錦怡須完成轉讓錦怡銷售股權之登記手續，並取得相關機關發出之新營業執照（「**錦怡轉讓**」）。

### 錦怡出售事項之財務影響

估計本公司將自錦怡出售事項錄得收益約人民幣111.5百萬元。有關收益乃按錦怡代價與上海錦怡於2022年12月31日之資產淨值間的差額計算。將錄得之實際收益有待審核，可能與估計金額有所出入，原因為實際收益將取決於所產生之實際交易成本及於錦怡轉讓日期計算之錦怡代價而定。

### 有關上海錦怡之資料

上海錦怡為一間於中國成立之有限公司，主要從事物業開發。於最後實際可行日期，其為本公司之間接全資附屬公司，分別由錦怡賣方一及錦怡賣方二擁有70%及30%股權。

下文載列上海錦怡截至2021年及2022年12月31日止兩個年度之經審核合併財務資料概要：

	截至12月31日止年度	
	2021年	2022年
	人民幣千元	人民幣千元
稅前虧損	10,231	7,718
稅後虧損	7,220	5,926

---

## 董事會函件

---

上海錦怡於2022年12月31日之經審核資產淨值為人民幣314.6百萬元。

於錦怡出售事項完成後，本集團將不再於上海錦怡擁有任何權益，而上海錦怡之財務業績將不再於本公司之財務報表合併入賬。

於錦怡協議日期，上海錦怡已在位於上海嘉定工業區之一幅地塊（總土地使用面積為53,829.2平方米，「**錦怡目標地塊**」）上開發三個項目，詳情如下：

- (i) 建築面積約74,193.34平方米之已竣工項目，以及地下停車位及配套設施（「**錦怡一期物業**」）；
- (ii) 建築面積約72,970.3平方米之已竣工項目，以及地下停車位及配套設施（「**錦怡二期物業**」）；及
- (iii) 建築面積約65,032.8平方米之開發中項目，以及地下停車位，包括已售物業（「**錦怡已售三期物業**」）及餘下未售物業（「**錦怡目標物業**」）。

於最後實際可行日期，錦怡一期及二期物業已被出售。

### 進行錦怡出售事項之理由及裨益

為改善其流動資金以滿足本集團之財務需要，本公司一直積極按符合本公司及股東整體最佳利益之條款，就其資產物色潛在買家。於尋求潛在買家之過程中，該等買方向本集團表示，彼等有意收購兆景目標物業及錦怡目標物業。由於兆景目標物業及錦怡目標物業僅可出租而不可出售，通過租金收入收回已投資成本將需時長久。因此，經考慮就兆景目標物業及錦怡目標物業完成建築、相關登記完成及收回已投資成本所需時間，以及為把握即時商機，董事會認為本集團藉於兆景目標物業及錦怡目標物業完成建築前將該等物業出售，以鎖定該等買方盡快變現投資，將屬更為有利。經審閱上海錦怡之業務及營運狀況，並計及上文所披露錦怡出售事項將錄得之估計收益後，董事會認為此乃本公司進行錦怡出售事項以變現其於上海錦怡之投資價值之合適選擇。錦怡出售事項一經落實，將可讓本集團變現上海錦怡之價值及改善本集團之流動資金。

預期錦怡出售事項之全部所得款項將由本集團用作償還債務。

鑑於上文所述，董事會認為，錦怡協議之條款及條件乃按一般商業條款訂立，屬公平合理，並符合本公司及股東之整體利益。

### 有關訂約方之資料

#### 本集團、兆景賣方及該等錦怡賣方

本集團為中國大型物業發展商，在大灣區處於領先地位，主要從事物業開發、物業投資及酒店營運領域的業務。

兆景賣方為一間於中國成立之有限公司，並為本公司之間接全資附屬公司。其主要從事物業開發。

錦怡賣方一為一間於中國成立之有限公司，並為本公司之間接全資附屬公司。錦怡賣方二為一間於中國成立之有限公司，並為本公司之間接非全資附屬公司。於最後實際可行日期，錦怡賣方二之51%股權由本公司持有，而餘下49%股權則由廣州市欣德投資發展有限公司(其最終實益擁有人為李桂杰女士)持有。該等錦怡賣方主要從事物業開發。

#### 該等買方

買方一為一間於中國成立之有限合夥，主要從事股權投資。

買方二為一間於中國成立之公司，主要從事資產及投資管理。

#### 上市規則之涵義

錦怡出售事項連同兆景出售事項構成本公司與相同訂約方於12個月期間內進行之一連串交易，並須根據上市規則第14.22及14.23條合併計算。由於有關錦怡出售事項之一項或多項適用百分比率(定義見上市規則)在與兆景出售事項合併計算時超過25%但低於75%，故根據上市規則第14章，該等出售事項各自構成本公司之主要交易，並須遵守上市規則項下申報、公告及股東批准規定。

### 書面股東批准

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

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

### 推薦意見

董事會認為，該等協議及該等出售事項各自之條款屬公平合理，且符合本公司及股東之整體利益。倘本公司就考慮及批准該等協議及該等出售事項召開股東大會，董事會將會建議股東投票贊成有關批准該等協議及該等出售事項之決議案。

### 其他資料

務請閣下垂注本通函附錄所載之其他資料。

此 致

列位股東 台照

承董事會命  
合景泰富集團控股有限公司  
主席  
孔健岷  
謹啟

2023年10月25日

## 1. 本集團截至2020年、2021年及2022年12月31日止三個年度各年之財務資料

本集團截至2020年、2021年及2022年12月31日止三個年度各年以及截至2023年6月30日止六個月之財務資料之詳情已於下列文件披露，而該等文件已於聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.kwggroupholdings.com)刊發，亦可於以下網址查閱：

有關本公司截至2020年12月31日止年度之年報，請參閱：

[https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2021/0415/2021041500707\\_c.pdf](https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2021/0415/2021041500707_c.pdf)  
(第124至248頁)

有關本公司截至2021年12月31日止年度之年報，請參閱：

[https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2022/0429/2022042900627\\_c.pdf](https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2022/0429/2022042900627_c.pdf)  
(第85至204頁)

有關本公司截至2022年12月31日止年度之年報，請參閱：

[https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2023/0428/2023042804364\\_c.pdf](https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2023/0428/2023042804364_c.pdf)  
(第82至196頁)

有關本公司截至2023年6月30日止六個月之中期報告，請參閱：

[https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2023/0830/2023083002282\\_c.pdf](https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2023/0830/2023083002282_c.pdf)  
(第25至58頁)

## 2. 債務報表

### 借貸

於2023年8月31日(即釐定此債務報表之最後實際可行日期)，本集團之借貸如下：

	人民幣千元
銀行及其他借貸 — 有抵押及有擔保	38,727,622
銀行及其他借貸 — 有抵押及無擔保	1,295,372
銀行及其他借貸 — 無抵押及有擔保	1,886,701
銀行及其他借貸 — 無抵押及無擔保	1,217,501
優先票據 — 有抵押及有擔保	28,373,789
境內公司債券 — 無抵押及有擔保	1,351,820
境內公司債券 — 有抵押及有擔保	700,000
境內公司債券 — 無抵押及無擔保	<u>1,061,150</u>
<b>總計</b>	<b><u>74,613,955</u></b>



附註：於2023年8月31日，本集團約人民幣40,023百萬元之銀行及其他借貸乃以本集團若干樓宇、土地使用權、投資物業、發展中物業及已落成待售物業，以及本集團若干附屬公司之股權作抵押，而若干銀行及其他貸款則由本公司及本集團若干附屬公司擔保。本集團之優先票據由本集團若干附屬公司共同及個別作出擔保，並透過質押其股份提供抵押。本集團部分境內公司債券由本公司擔保。

### 或然負債

於2023年8月31日，本集團之或然負債如下：

	人民幣千元
就授予本集團若干物業買家之按揭而向銀行作出的擔保 <sup>(附註)</sup>	14,922,884
就授予合營企業之銀行貸款而向銀行作出的擔保	<u>14,313,760</u>
<b>總計</b>	<b><u>29,236,644</u></b>

附註：本集團就銀行授出之按揭而向若干銀行提供擔保，該等按揭涉及為本集團物業買家安排之按揭貸款。根據擔保之條款，倘該等買家未能支付按揭款項，本集團須負責向銀行償還買家拖欠之未償還按揭本金，連同累計利息及罰款，而本集團有權(但不限於)接管有關物業之法定業權及所有權。本集團之擔保期由授出有關按揭貸款當日開始，至發出房地產權證為止，房地產權證一般於買家取得有關物業後一至兩年內發出。

除本文另行披露者及集團內公司間之負債外，本集團並無任何重大：

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

### 3. 營運資金

於2022年12月31日，本公司付息銀行及其他借貸之即期部分為人民幣22,245百萬元，而其現金及現金等價物為人民幣3,356百萬元。其後，於2023年4月，付息銀行及其他借貸之本金總額人民幣212百萬元並未根據其預定還款日期償還（「**違約借貸**」），因此，若干長期付息銀行及其他借貸人民幣31,163百萬元（「**交叉違約借貸**」）已成為按要求償還。此外，於2023年5月及2023年9月，本公司並無贖回其於2024年到期的6.0厘優先票據（「**2024年1月票據**」）的本金額約119.2百萬美元及償還其於2023年到期的7.875厘優先票據（「**2023年9月票據**」）的本金額約63.531百萬美元。

董事已根據預期發生的若干假設及事件編製自本通函日期起計12個月（「**預測期間**」）的營運資金預測。董事認為，經審慎周詳查詢後，考慮到本公司現有可用資源及按要求償還，在並無延長借貸、取得再融資或進行股本集資的情況下，本集團將沒有充足營運資金應付至少於預測期間的需求。

董事於編製營運資金預測時考慮的主要假設及事件包括：

- (i) 該等出售事項將於2024年10月完成，而代價將根據相關該等協議支付；
- (ii) 將取得違約借貸及交叉違約借貸的現有貸款人以及2024年1月票據及2023年9月票據的持有人的書面協議，彼等將不會於其預定合約還款日期前行使權利要求立即償還相關貸款及公司債券；
- (iii) 於預測期間到期的其他貸款的貸款人將延長其到期日，且不會要求部分或悉數償還貸款；及
- (iv) 本集團的核心業務經營及資產基礎以及本集團經營及／或投資所在的市場狀況將不會與目前的狀況有重大差異。

導致營運資金不足的主要因素為本集團的若干主要借貸（尤其是違約借貸、交叉違約借貸以及2024年1月票據及2023年9月票據）已經或將會於預測期間到期，而本集團的未來經營現金流入可能不足以匹配借貸的還款期及相關利息付款。

董事會一直致力解決上述流動資金問題，包括但不限於變現其部分物業資產。該等出售事項及出售本集團於杭州致延投資有限公司、蘇州市景譽房地產開發有限公司及蘇州市卓譽房地產開發有限公司的股權(載於本公司日期為2023年8月15日的公告)為該變現計劃的一部分。

鑑於該等情況及為解決營運資金充足性問題，本公司已採取並建議採取以下措施：

- 本公司正在為其所有持份者的利益探尋其當前境外債務狀況的全面解決方案，以確保本集團可持續經營。根據本公司日期為2023年5月14日及2023年7月6日的公告，法律顧問及財務顧問已分別獲委任；
- 本公司擬於預測期間繼續向獨立第三方尋求融資及向銀行及金融機構取得其他新貸款，以對(尤其是)違約借貸、交叉違約借貸、2024年1月票據及2023年9月票據進行再融資；
- 本公司將繼續積極與主要債權人以及2024年1月票據及2023年9月票據的持有人磋商及討論，以考慮未來結算／時間表計劃，並在適當時候積極物色其他可能的融資方案及債務重組活動；
- 本公司將盡最大努力於預測期間到期的各項其他貸款各自的到期日前約3個月就延長及／或修訂還款期進行磋商；
- 本公司將考慮進行其他集資活動(包括股本及債務融資)的可能性，並將有關集資活動的所得款項淨額用作本集團的一般營運資金；及
- 本公司將繼續尋求合適機會出售其於若干項目開發公司的股權及整棟商業物業，藉以產生額外現金流入。

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

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

#### 4. 本集團之財務及貿易前景

在中央「房住不炒」政策主基調下，2023年房地產行業有望逐步復甦，房企逐步實現企暖回穩。新的一年，本集團將積極應對機遇和挑戰，繼續秉承「以心築家，創建未來」的核心理念，聚勢協同，穩健經營。集團將繼續以匠心打造產品，以服務回報客戶，提高集團治理水平，走可持續發展道路。

集團多年來開發和運營形成的優質資產，在行業下行階段，具備較強的造血能力 — 變現能力和新增融資空間，為集團構築了厚實的資產保護墊，有效抵禦行業風險。在防控風險的前提下，集團將繼續深耕大灣區、長三角兩大經濟區，聚焦核心一二線城市，持續推進城市更新項目。目前，兩個區域的土地儲備佔總土地儲備、可售資源佔總可售資源的比例分別為65%及82%。2023年，集團將致力於精準營銷，降本增效的營銷體系，繼續深耕一二線城市、聚焦大盤，傾心打造產品，並通過強化數字化營銷，對客精準營銷，達到降本增效的目的。集團將繼續加推我們的重點項目，如「臻」系列高端項目：廣州臻湓•名鑄、廣州臻頤府，廣州ONE68、深圳臻林天匯大廈、香港凱玥項目，以及嘉興、鹽城等通過產業引入獲取的項目。產品競爭力是集團在地產回歸精細化管理後的底氣。集團打造的住宅產品將以地段不可複製性、設計藝術性、創新引領性、「讓產品更有生命力」。由於今年可售貨值主要集中於大灣區及長三角區域的一線及強二線城市，當房地產市場回暖，買家信心重塑後，一二線城市市場需求較大，反彈速度快，去化能力更強。今年，集團將積極改善債務結構，不斷降低有息負債，積極推進銷售及大單寫字樓銷售，通過「強銷售、降負債」，全面增強集團現金流動性。

展望未來，房地產行業會逐步實現平穩、健康的發展，我們也要不斷「修煉內功」，全面提升自身競爭力，聚勢協同，讓地產開發、購物中心、寫字樓、酒店等多元化業務協同共生。集團將不斷加強企業管治能力，堅持審慎穩健的財務管理，夯實優質資產保護墊，繼續秉承「以心築家·創建未來」的理念，持續為客戶創造價值，推動可持續經營，堅持長期主義。

## 5. 該等出售事項對本集團盈利及資產及負債之影響

於2022年12月31日，本集團之經審核合併資產總值約為人民幣199,884百萬元，而本集團之經審核合併負債總額約為人民幣159,685百萬元。

於2022年12月31日，上海兆景之經審核資產總值及負債總額(乃摘錄自其於2022年12月31日之經審核財務報表)分別約為人民幣1,562.0百萬元及人民幣1,098.9百萬元；而上海錦怡之經審核資產總值及負債總額(乃摘錄自其於2022年12月31日之經審核財務報表)分別約為人民幣829.5百萬元及人民幣514.9百萬元。

於該等出售事項完成後，上海兆景及上海錦怡各自將不再為本公司之附屬公司，而彼等之財務資料將不再於本集團之合併財務報表合併入賬。

基於初步評估，估計本集團將錄得(i)來自兆景出售事項之虧損約人民幣139.0百萬元(乃按兆景代價與上海兆景於2022年12月31日之資產淨值間之差額計算)；及(ii)錦怡出售事項之收益約人民幣111.5百萬元，即錦怡代價與上海錦怡於2022年12月31日之資產淨值間之差額。將錄得之實際虧損或收益有待審核，可能與估計金額有所出入，原因為實際虧損或收益將取決於所產生之實際交易成本及於兆景轉讓或錦怡轉讓(視情況而定)日期計算之代價而定。

## 6. 無重大不利變動

除本公司日期為2023年4月28日、2023年5月14日及2023年8月31日之公告中詳述之當前境外債務情況，以及本通函及本公司截至2023年6月30日止六個月之中期報告所披露者外，董事確認，自2022年12月31日(即本公司最近期刊發之經審核合併財務報表之編製日期)，本集團之財務或貿易狀況並無重大不利變動。

## 1. 責任聲明

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

## 2. 權益披露

### (a) 董事及最高行政人員之權益

於最後實際可行日期，本公司董事或最高行政人員於本公司或其相聯法團(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須(i)根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部知會本公司及聯交所(包括根據證券及期貨條例有關條文董事及最高行政人員被當作或視為擁有之權益或淡倉)；(ii)根據證券及期貨條例第352條載入本公司存置之登記冊；或(iii)根據標準守則知會本公司及聯交所之權益及淡倉如下：

#### 於股份及相關股份之好倉

董事姓名	持有股份數目				總數	佔已發行股本 概約百分比 <sup>(1)</sup>
	個人權益 (作為實益 擁有人持有)	家族權益 (配偶或18歲 以下子女之 權益)	公司權益 (受控法團之 權益)	其他權益		
孔健岷	—	—	1,594,749,652 <sup>(3)</sup>	399,053,500 <sup>(2)(3)</sup>	1,993,803,152	58.32%
孔健濤	—	—	256,804,687 <sup>(4)</sup>	1,443,385,000 <sup>(2)(4)</sup>	1,700,189,687	49.73%
孔健楠	—	—	144,338,500 <sup>(5)</sup>	1,553,761,500 <sup>(2)(5)</sup>	1,698,100,000	49.67%
蔡風佳	347,222 <sup>(6)</sup>	112,000 <sup>(7)</sup>	—	—	459,222	0.01%
李嘉士	30,000	—	—	—	30,000	0.00%
譚振輝	30,000	—	—	—	30,000	0.00%

附註：

- (1) 概約百分比乃根據於最後實際可行日期的3,418,883,945股已發行股份計算。
- (2) 於2018年12月30日，晉得(由孔健岷先生全資擁有之公司，直接持有1,299,046,500股股份)；正富(由孔健濤先生全資擁有之公司，直接持有254,715,000股股份)；及和康(由孔健楠先生全資

擁有之公司，直接持有144,338,500股股份) 訂立股東協議，以規管彼等於股份之交易。因此，根據證券及期貨條例第317(1)(a)條，股東協議之各訂約方被視為擁有其他訂約方根據股東協議所持之股份及／或相關股份之權益。

- (3) 孔健岷先生被視為擁有合共1,993,803,152股股份的權益，包括(i)由孔健岷先生全資擁有的晉得所持的1,299,046,500股；(ii)由孔健岷先生全資擁有的英明所持的295,703,152股；及(iii)根據股東協議由正富所持的254,715,000股及由和康所持的144,338,500股。
- (4) 孔健濤先生被視為擁有合共1,700,189,687股股份的權益，包括(i)由孔健濤先生全資擁有的正富所持的254,715,000股；(ii)由孔健濤先生全資擁有的卓濤所持的1,109,587股；(iii)由孔健濤先生全資擁有的富迅所持的980,100股；及(iv)根據股東協議由晉得所持的1,299,046,500股及由和康所持的144,338,500股。
- (5) 孔健楠先生被視為擁有合共1,698,100,000股股份的權益，包括(i)由孔健楠先生全資擁有的和康所持的144,338,500股；及(ii)根據股東協議由晉得所持的1,299,046,500股及由正富所持的254,715,000股。
- (6) 根據本公司於2018年1月19日採納的股份獎勵計劃，本公司向蔡風佳先生授出的合共32,000股獎勵股份已歸屬，其中1,406股獎勵股份已由受託人賣出，以作繳納中國預扣稅之用。
- (7) 此等股份為蔡風佳先生的配偶持有。

#### 於本公司債權證之權益

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

#### 附註：

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

- (3) 由孔健岷先生全資擁有的公司英明持有6,650,000美元本公司於2024年到期金額794,925,800美元之6.0%優先票據。因此，根據證券及期貨條例，孔健岷先生被視為於英明持有上述優先票據金額中擁有權益。

### 於相聯法團股份之好倉

董事姓名	相聯法團名稱	身份	佔已發行的 有投票權	
			持有股份 數目	股份 百分比
孔健岷	晉得	實益擁有人	1,000	100

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，概無本公司董事或最高行政人員於本公司或其相聯法團(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XV部第7及8分部已知會本公司及聯交所之任何權益或淡倉(包括根據證券及期貨條例有關條文彼等被當作或視為擁有之權益及淡倉)，或根據證券及期貨條例第352條須由本公司存置之登記冊所記錄之權益或淡倉，或根據標準守則已另行知會本公司及聯交所之權益或淡倉。

### (b) 主要股東之權益

於最後實際可行日期，就本公司董事或最高行政人員所知悉，以下人士(本公司董事或最高行政人員除外)於股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部須向本公司披露，或記錄在本公司根據證券及期貨條例第336條須存置之登記冊內之權益或淡倉：

#### 於股份及相關股份之好倉：

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

附註：

- (1) 概約百分比乃根據於最後實際可行日期的3,418,883,945股已發行股份計算。



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

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，董事並不知悉有任何人士(本公司董事或最高行政人員除外)於股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部須向本公司披露，或記錄在本公司根據證券及期貨條例第336條須存置之登記冊內之任何權益或淡倉。

### 3. 董事於競爭業務之權益

於最後實際可行日期，概無董事或任何彼等各自之聯繫人於與本集團業務直接或間接競爭或可能競爭之業務中擁有權益。

### 4. 董事於資產之權益

除(i)本集團(作為出租人)，而執行董事孔健濤先生為承租人的最終實益擁有人訂立的物業租賃及管理協議IV及V、2020年物業租賃協議I及II、2021年物業租賃協議II；2022年物業租賃協議I；2022年物業租賃協議II(定義均見本公司2022年年報第70頁)；2023年物業租賃協議I(定義見本公司日期為2023年4月4日之公告)；及2023年物業租賃協議II(定義見本公司日期為2023年8月31日之公告)(統稱為「租賃協議」，截至2025年12月31日止三個年度之年度上限總額分別為人民幣24,400,842元、人民幣6,162,244元及人民幣2,407,563元)；及(ii)本公司與合景悠活集團控股有限公司(「合景悠活」，連同其附屬公司統稱為「合景悠活集團」)訂立日期為2022年11月21日的物業租賃框架協議(截至2025年12月31日止三個年度的年度上限分別為人民幣30百萬元、人民幣34.2百萬元及人民幣38.6百萬元)，本集團根據該協議將向合景悠活集團出租若干物業及車位，而執行董事孔健岷先生、孔健濤先生及孔健楠先生均

被視為於該協議中擁有重大權益，於最後實際可行日期，概無董事自2022年12月31日（即本公司編製最近期刊發的經審核綜合財務報表的日期）以來於本集團任何成員公司所收購或出售或租賃，或於本集團任何成員公司擬收購或出售或租賃的任何資產中擁有任何直接或間接權益。

## 5. 董事服務合約

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

## 6. 董事於合約或安排之權益

除(i)本公司與合景悠活於2022年11月21日訂立的住宅物業管理服務框架協議（執行董事孔健岷先生、孔健濤先生及孔健楠先生各自被視為於其中擁有重大權益）；及(ii)租賃協議（執行董事孔健濤先生被視為於其中擁有重大權益）外，於最後實際可行日期，概無董事在對本集團之業務而言屬重大之任何合約或安排中擁有重大權益。

## 7. 重大合約

本集團成員公司於緊接本通函日期前兩年內訂立以下並非於日常業務過程中訂立之合約，該等合約對本集團而言屬重大或可能屬重大：

- (a) 本公司、英明（作為賣方）與J.P. Morgan Securities plc（作為配售代理）所訂立日期為2022年12月17日之配售及認購協議，內容有關由配售代理按配售價每股股份2.01港元配售股份予不少於六名獨立承配人，及由英明認購235,000,000股股份，其所得款項淨額（扣除相關費用及開支後）約為466,975,000港元；
- (b) 兆景協議；
- (c) 錦怡協議；

- (d) 杭州高信商務服務有限公司(本公司之間接全資附屬公司，作為賣方)、杭州浙慶投資有限公司(作為買方)及杭州致延投資有限公司(「杭州致延」，作為目標公司)所訂立日期為2023年8月15日之股權轉讓協議，內容有關按代價人民幣1,176,610,580元出售杭州致延之50%股權；及
- (e) 蘇州市金和房地產開發有限公司及蘇州市上譽房地產開發有限公司(均為本公司之間接全資附屬公司，作為賣方)、綠城房地產集團有限公司(作為買方)以及蘇州市景譽房地產開發有限公司(「蘇州景譽」)及蘇州市卓譽房地產開發有限公司(「蘇州卓譽」)(作為目標公司)所訂立日期為2023年8月15日之股權轉讓協議，內容有關按代價人民幣517,351,696.11元出售蘇州景譽之50%股權及按代價人民幣378,000,000.38元出售蘇州卓譽之51%股權。

## 8. 重大訴訟

於最後實際可行日期，董事概不知悉本集團任何成員公司有任何未決或面臨之重大訴訟或申索。

## 9. 其他事項

- (a) 本公司之公司秘書為陳健威先生。陳先生為香港會計師公會之專業成員。
- (b) 本公司之註冊辦事處位於Cricket Square Hutchins Drive, P.O. Box 2681, Grand Cayman KY1-1111, Cayman Islands。
- (c) 本公司之香港主要營業地點位於香港灣仔告士打道39號夏慤大廈13樓1301室。
- (d) 本公司之股份過戶登記香港分處為香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17M樓。

## 10. 專家及同意書

以下為提供本通函所載意見或建議之專家之資格：

名稱	資格
華坊諮詢評估有限公司	獨立專業估值師

於最後實際可行日期，上述專家：

- (a) 已發出其書面同意書，表示同意刊發本通函，按本通函所載形式及內容納入本函件及引用其名稱，且迄今並無撤回其同意書；
- (b) 概無擁有本集團任何成員公司之任何股權，或者認購或提名他人認購本集團任何成員公司之證券之權利(不論可依法強制執行與否)；及
- (c) 概無於本集團任何成員公司自2022年12月31日(即本公司最近期刊發之經審核綜合財務報表之編製日期)以來已經收購、出售或租賃或建議收購、出售或租賃之任何資產中擁有任何直接或間接權益。

## 11. 展示文件

下列文件將由本通函日期起計14天期間內於本公司網站([www.kwggroupholdings.com](http://www.kwggroupholdings.com))及聯交所網站([www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk))刊載：

- (a) 兆景協議；
- (b) 錦怡協議；
- (c) 獨立估值師所編製有關兆景目標物業及錦怡目標物業於2023年7月31日之估值之估值報告；及
- (d) 本附錄「專家及同意書」一節所述華坊諮詢評估有限公司之書面同意書。

## 12. 語言

倘本通函之中英文版本有任何不一致，概以英文版本為準。

以下為獨立專業測量師及估值師華坊諮詢評估有限公司就其對本集團將出售之兆景目標物業及錦怡目標物業於2023年7月31日之估值發出之函件及估值報告全文，乃為載入本通函而編製。



香港干諾道中90號大新行16樓1601室  
1601, 16/F., Sun House, 90 Connaught Road Central, Hong Kong  
電話 Tel: +852 2301 4080 傳真 Fax: +852 2301 4988

報告日期：2023年10月25日



敬啟者：

**關於：位於中華人民共和國上海市嘉定區之上海領峰第三期及上海峰匯第三期未售部分之估值**

按照吾等所獲得對合景泰富集團控股有限公司（「貴公司」）旗下附屬公司（附屬公司連同貴公司統稱「貴集團」）所持有位於中華人民共和國（「中國」）之各項物業權益（詳情載於隨附之估值報告內）進行估值之指示，吾等確認，吾等已進行視察、作出相關查詢及取得吾等認為必要之有關其他資料，以向閣下提供吾等對該等物業權益於**2023年7月31日**（「估值日期」）之資本價值之意見，僅供載入與貴集團所進行交易有關之公眾通函內。

吾等作為外聘估值師可向貴集團提供客觀及公正之估值。吾等確認，吾等與標的資產或估值工作其他方概無重大關連或關係。除非另有說明，否則吾等對特定市場具備足夠的現行本地及國家知識以及勝任進行估值之技巧與理解。

### 估值基準

本估值符合香港測量師學會頒佈之《香港測量師學會評估準則(2020年版本)》、皇家特許測量師學會頒佈之《皇家特許測量師學會評估 — 全球標準》及國際評估準則委員會於2021年7月31日頒佈之《國際評估準則》，以及《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》第五章及《第12項應用指引》所載之規定。

基於建議交易之性質，以及根據 貴公司之指示，吾等獲指示評估兩項物業之總發展價值，即香港測量師學會所界定之「銷售擬於估值地盤上興建之已竣工發展項目範圍所產生之銷售所得款項總額」。總發展價值乃按市值基準進行，市值乃指香港測量師學會所定義之「資產或負債經適當推銷後，由自願買家與自願賣家在知情、審慎及不受脅迫之情況下，於估值日期以公平交易方式易手之估計金額」。

### 特別估值假設

基於總發展價值，吾等之估值乃假設該等物業已全面竣工，且業主已獲准於公開市場出售該等物業。吾等之估值並無就未付開發成本計提撥備。估值乃進一步假設價值不受遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何會影響物業權益價值之類似安排之利益或負擔所影響。

吾等之估值並無考慮物業權益結欠之任何押記、按揭或款項，亦無考慮於進行銷售時可能產生之任何開支或稅項。除非另有說明，否則吾等假設該等物業並無任何可能會影響其價值之繁重產權負擔、限制及支銷。

就估值而言，吾等採納獲提供之業權文件所示之建築面積，且並無另外進行任何核實工作。儘管上海當地普遍的慣例乃以建築面積為基礎，惟吾等並無根據皇家特許測量師學會提倡之《國際物業測量標準》重新測量樓面面積。

### 估值方法

該等物業租賃住房部分之估值乃主要以收入資本化法進行，亦已採用直接比較法進行交叉檢查。酒店、商業及停車位部分之估值乃以直接比較法進行。

收入資本化法透過將收入潛力轉換為單一現值而提供價值指標。根據此項方法，物業的潛在收入按適當回報率撥充資本。

直接比較法包括根據可資比較物業之實際銷售交易及／或叫價進行比較。選擇位置、規模及特徵相若之可資比較物業，然後分析及審慎衡量每項物業之所有相關優劣，以達致公平之價值比較。

### 資料來源

在估值過程中，吾等倚賴由 貴集團之中國法律顧問競天公誠律師事務所提供之法律意見，並獲提供有關該等物業權益之若干業權文件及批文副本。然而，吾等並無查閱文件正本以核實所有權，亦未查核是否有任何未載於吾等所獲提供副本之修訂。所有文件僅作參考用途。

吾等亦在頗大程度上倚賴由 貴集團提供之資料，尤其是(但不限於)規劃審批、法定通告、地役權、樓面面積、停車位數目、酒店房間配置、開發時間表、該等物業於交付時之內部狀況等。在檢視所獲提供之資料及作出相關查詢時，吾等已採取一切合理審慎措施。

吾等對該等物業之實地視察乃由在中國擁有兩年物業估值經驗之蔡彥彰先生(城市研究理學士，亦為皇家特許測量師學會見習測量師)於2023年5月31日進行。吾等已視察該等物業之外部、若干內部及公共部分。吾等並無視察該等物業中被覆蓋、密封或無法通往之部分，並假設該等部分處於合理狀況。吾等並無進行詳盡之量度以核實該等物業之面積是否正確，惟已假設吾等獲提供之業權文件及地盤平面圖所示面積為正確。所有文件及合約僅用作參考，而所有尺寸、量度及面積均為約數。

於視察過程中，吾等並無發現任何嚴重缺陷。然而，吾等並無進行任何結構性測量或對樓宇設施進行任何測試。因此，吾等未能呈報該等物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構性缺陷。吾等並無進行實地考察以確定土地狀況及設施等方面是否適合進行任何未來開發。吾等並無就該等物業或任何鄰近土地之過去或現時用途進行任何調查，以確定該等物業有否因此等用途或所處位置而產生或可能產生污染問題，因而假設該等情況並不存在。

### 責任限制

吾等並無理由懷疑 貴集團向吾等提供之資料之真實性及準確性。吾等亦曾尋求 貴集團確認所提供之資料並無遺漏任何重大事實。吾等認為吾等已獲提供足夠資料以達致知情見解，且吾等並無理由懷疑有任何重大資料被隱瞞。

負責估值師能夠提供客觀及公正之估值，並勝任進行估值工作。吾等於本報告內有關該等物業之估值結果或結論僅可作所述用途及僅適用於估值日期。吾等或吾等之人員一概毋須因本報告而向法院或任何政府機構提供證供或出席聆訊，且估值師概不對任何其他人士承擔任何責任。

吾等就損失或損害承擔之責任，僅限於經計及吾等基於以下基準承擔之責任後合理應付之款項：所有其他顧問及專家(倘獲委任)被視為已就其服務向 貴集團提供之合約承擔以及被視作已向 貴集團支付經考慮彼等就有關損失或損害而承擔之責任(如適當)後之承擔。

儘管以上條文所述，吾等就上述行動或訴訟所產生之任何損失或損害而承擔之責任，在任何情況下均限於不超過五十萬港元款項。無論如何，即使已獲告知可能存在任何相應、特殊、附帶或懲罰性損失、損害或開支(包括但不限於利潤損失、機會成本等)，吾等概不就上述情況承擔責任。為免存疑，吾等之責任不得超過根據上述條文計算之金額與本條款規定之金額兩者中之較低者。

貴集團須對吾等基於就吾等之委聘所獲提供之資料而於任何時間以任何形式被追討、所支付或所招致之任何申索、責任、成本及開支(包括但不限於律師費及吾等之人員所投入之時間)向吾等及吾等之人員作出彌償保證，使吾等及吾等之人員免受損害，惟倘任何有關損失、開支、損害或責任最終確定為因吾等受委聘團隊於進行工作時之嚴重疏忽、不當行為、蓄意過失或欺詐所致者除外。此項條文即使於是次委聘工作因任何原因而終止後仍然有效。

估值乃由梁沛泓先生及蔡彥彰先生編製。梁先生為香港測量師學會會員及皇家特許測量師學會會員，並在獲取資格後積逾二十年之中國物業估值經驗。蔡先生擁有兩年在中國進行估值之經驗，並已在梁先生之直接督導下進行標的估值。



除非另有說明，否則本報告所載所有貨幣金額均以中國法定貨幣人民幣（「人民幣」）列值；而樓面及地盤面積則以平方米（「平方米」）呈報。

吾等隨函附奉估值概要及估值報告。

此 致

香港灣仔  
告士打道39號  
夏慤大廈  
13樓1301室  
合景泰富集團控股有限公司

董事會 台照

代表  
華坊諮詢評估有限公司

資深董事  
梁沛泓MRICS MHKIS  
謹啟

附件

附註： 梁沛泓先生為香港測量師學會會員及皇家特許測量師學會會員。梁先生積逾二十年之中國物業估值經驗。

## 估值概要

編號	物業地址	於估值日期之 總發展價值
持作開發之物業權益		
1.	中國上海市 嘉定區合作路719號 上海領峰第三期	人民幣580,000,000元
2.	中國上海市 嘉定區天祝路555號 上海峰匯 第三期未售部分	人民幣700,000,000元
		<hr/>
總計		<u>人民幣1,280,000,000元</u>

附註： 第1項及第2項物業於 貴集團之公眾通函下分別稱為兆景目標物業及錦怡目標物業。

## 估值報告

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於估值日期之 總發展價值												
1.	中國上海市 嘉定區 合作路719號 上海領峰第三期	<p>上海領峰為大型住宅、商業及酒店發展項目，現正分階段進行開發。該發展項目第三期建於一幅地盤面積約為29,054.10平方米之地塊上。</p> <p>該發展項目位於上海市郊區嘉定區。周邊以中層住宅物業為主。瑞金醫院位於開發地盤之東南部。從該發展項目可輕易到達上海地鐵11號線的嘉定新城站。該地區亦設有公共巴士路線服務。</p> <p>於2023年9月竣工的該發展項目第三期包括十一幢中層租賃住房大樓、兩幢低層商業樓宇、一家設有186間客房之酒店、324個停車位及其他配套設施。第三期之總建築面積約為48,860.57平方米，明細如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>租賃住房</td> <td>26,135.24</td> </tr> <tr> <td>商業</td> <td>1,767.14</td> </tr> <tr> <td>酒店</td> <td>8,090.01</td> </tr> <tr> <td>停車位</td> <td>11,729.10</td> </tr> <tr> <td>其他配套設施</td> <td>1,139.08</td> </tr> </tbody> </table> <p>該物業乃根據獲授之土地使用權持有，作商業用途之年期於2050年12月7日屆滿，作辦公用途之年期於2060年12月7日屆滿，及作住宅用途之年期於2080年12月7日屆滿。目前，就該地盤應付政府之年度土地使用費為每平方米人民幣3元。</p>	用途	建築面積 (平方米)	租賃住房	26,135.24	商業	1,767.14	酒店	8,090.01	停車位	11,729.10	其他配套設施	1,139.08	於估值日期，該物業處於施工的最後階段，所有單位均空置。	人民幣580,000,000元 (人民幣五億八千萬元)
用途	建築面積 (平方米)															
租賃住房	26,135.24															
商業	1,767.14															
酒店	8,090.01															
停車位	11,729.10															
其他配套設施	1,139.08															

附註：

- a) 根據日期為2022年8月5日之上海市國有建設用地使用權出讓合同(文件編號：滬嘉國有建使用地合同補(2022)16(6.0)號)，一幅地盤面積為88,414.6平方米之土地之土地使用權已授予上海兆景房地產開發有限公司。據悉，該土地現正開發為上海領峰之第一期、第二期及第三期。
- b) 根據日期為2011年11月29日之上海房地產權證(文件編號：滬房地嘉字(2011)第023859號)，地盤面積為29,054.1平方米之土地之土地使用權已授予上海兆景房地產開發有限公司，作商業用途之年期於2050年12月7日屆滿，作辦公用途之年期於2060年12月7日屆滿，及作住宅用途之年期於2080年12月7日屆滿。據悉，該土地現正開發為上海領峰之第三期。
- c) 根據「建設用地規劃許可證」(文件編號：滬嘉地(2011) EA31011420110280)，上海兆景房地產開發有限公司獲准使用總地盤面積為96,761.40平方米之地塊(其中88,414.60平方米作建築用途、676.70平方米作道路用途及4,670.10平方米作綠化用途)作住宅用途。
- d) 根據「建設工程規劃許可證」(文件編號：滬嘉建(2019) FA31011420197613)，總建設規模為49,032.41平方米之多幢樓宇之建設工程已獲批准。
- e) 根據「建築工程施工許可證」(文件編號：1902JD0155D02)，總建設規模為49,032.41平方米之多幢樓宇之建設工程已獲准施工。
- f) 根據日期為2023年5月16日之「保障性租賃住房項目認定書」，第三期內之標的住宅之用途已分類為保障性租賃住房。住宅單位之限制如下：
- (i) 住宅單位不得在市場銷售或以長期租賃等方式變相銷售；
  - (ii) 首次租賃定價須低於同地段同品質住房物業之90%；及
  - (iii) 年度租金增幅不得超過5%。
- g) 據 貴公司表示，該物業之總建設成本約為人民幣295百萬元，而於估值日期概無重大未付建設成本。
- h) 吾等已獲 貴集團之中國法律顧問提供有關該等物業權益之法律意見，其中包括以下各項：
- (i) 上海兆景房地產開發有限公司已合法獲取該物業之所有權；
  - (ii) 第三期工程已竣工，惟「不動產權證」尚未辦理；
  - (iii) 該物業受受益人為中國建設銀行上海嘉定分行，貸款總額為人民幣442,609,000元的多項按揭規限，不同期限自2020年2月2日起。期限最長為25年；

- (iv) 待獲授「不動產權證」後，該物業可持作賺取租金收入；且須受保障性租賃住房項目認定書項下之限制規限；及
- (v) 該物業不得以整體形式、按樓層或按分契基準轉讓。倘出現清盤、重組、撤銷及其他特殊情況，受讓人可尋求該土地之出讓人批准以整體形式轉讓。
- i) 經考慮上述法律意見，吾等之估值乃假設出讓人已向受讓人批准向第三方轉讓該物業，而毋須支付任何重大土地出讓金且不會向潛在買家施加任何新限制或條件。
- j) 在達致保障性租賃住房之總發展價值時，吾等已參考附近其他發展項目的租金叫價。租金之單位價格已予適當調整，以反映(包括但不限於)保障性租賃住房項目之發布時間、地點、樓齡及狀況、樓層、景觀、面積、租金叫價與租金成交價之間的折扣，以及租賃折扣等因素。住房單位可資比較租金叫價之選擇標準載列如下：
- (i) 樓盤 — 同類型屋苑之住宅單位；
- (ii) 位置 — 同一商圈(即嘉定新城)內之低層至中層；
- (iii) 發布日期 — 自估值日期起計三個月內；及
- (iv) 資料來源 — 58.com及anjuke.com，均為提供中國各項物業的叫價及租金的全國性網上平台。吾等認為彼等均為可靠資料來源。
- k) 位於標的商圈之上海峰匯四個住宅單位被視為相關。下表概述四個可資比較個案之資料：

	可資比較個案一	可資比較個案二	可資比較個案三	可資比較個案四
建築面積	42.00平方米	51.22平方米	45.00平方米	40.00平方米
樓層	低層	低層	中層	中層
樓宇落成	2010年	2010年	2010年	2010年
發布日期	2023年9月	2023年10月	2023年9月	2023年9月
每月租金叫價，不包括 管理費及水電費	人民幣2,700元	人民幣3,000元	人民幣2,850元	人民幣2,400元
每月租金(每平方米)	人民幣64.3元	人民幣58.6元	人民幣63.3元	人民幣60.0元

- l) 就上文附註j)所述之多項因素對租金之單位價格作出調整後，吾等已就標的住房單位採納每月單位租金每平方米人民幣56.0元，並採用4.75%作為租金收益率，以將租金收入轉換為租賃住房部分之資本值。
- m) 就酒店部分而言，吾等已參考嘉定區其他酒店發展項目之叫價。吾等已作出適當調整，以反映(包括但不限於)發布時間、地點、房間面積、樓齡及狀況、可用設施、規模、酒店管理、餘下土地年期以及叫價可能提供之折扣等因素。酒店可資比較租金叫價之選擇標準載列如下：
- (i) 樓盤 — 酒店發展項目；

- (ii) 地點 — 嘉定區；
- (iii) 發布日期 — 自估值日期起計九個月內；及
- (iv) 資料來源 — [jiudianrong.com](http://jiudianrong.com)及[hotelpn.cn](http://hotelpn.cn)，為兩個專注於中國酒店市場的交易資料及掛牌銷售網上平台，被視為可靠資料來源。
- n) 嘉定區有兩個可資比較個案符合附註m)之上述標準。下表概述兩個可資比較個案之資料：

	可資比較個案一	可資比較個案二
酒店名稱	上海寰鑫富貴天地大酒店	上海龍裕嘉奕酒店
最後翻新日期	2005年	2019年
建築面積	27,455.00平方米	2,514.51平方米
客房總數	188間房	59間房
酒店設施	三間餐飲店、會議室、卡拉OK廳及水療中心	兩間餐飲店、會議室及健身房
發布日期	2023年6月	2022年12月
叫價	人民幣250,000,000元	人民幣59,000,000元
單位價格(每房間)	人民幣1,329,787元	人民幣1,000,000元

- o) 就上文附註m)所述之多項因素對單位價格作出調整後，吾等已就酒店部分採納每房間人民幣720,000元之房價。
- p) 就商業部分而言，吾等已參考自估值日期起六個月內嘉定新城商業物業之叫價。三個可資比較個案被視為相關，單位價格介乎每平方米人民幣28,696元至人民幣30,271元。吾等已採納每平方米人民幣27,000元之單位價格。
- q) 就停車位部分而言，吾等已參考自估值日期起計六個月內上海外環路以外多個住宅物業內停車位之叫價。可資比較個案介乎每車位人民幣75,000元至人民幣130,000元之廣闊範圍內，且吾等已採納每車位人民幣85,800元之單位價格。
- r) 吾等已總結各個部分之價值，並得出估值結論：

用途	總發展價值
租賃住房	人民幣370,000,000元
商業	人民幣47,700,000元
酒店	人民幣134,000,000元
停車位	人民幣27,800,000元
合計	人民幣579,500,000元 約：人民幣580,000,000元

## 估值報告

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期之 總發展價值										
2.	中國上海市嘉定區 天祝路555號 上海峰匯第三期 未售部分	<p>上海峰匯為大型住宅及商業發展項目，現正分階段進行開發。整個發展項目建於一幅地盤面積約為53,829.20平方米之地塊上。</p> <p>該發展項目位於上海市郊區嘉定區。周邊以高層住宅物業為主。地區購物商場寶龍廣場位於該發展項目之東部。從該發展項目可輕易到達上海地鐵11號線沿線的兩個地鐵站(即白銀路站及嘉定新城站)。該地區亦設有公共巴士路線服務。</p> <p>竣工後，該發展項目第三期將包括兩幢24層／26層租賃住房大樓、兩幢低層商業樓宇、379個停車位及其他配套設施。第三期未售部分之總建築面積將約為63,666.22平方米，明細如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>租賃住房</td> <td>44,973.00</td> </tr> <tr> <td>商業</td> <td>3,190.16</td> </tr> <tr> <td>停車位</td> <td>12,506.25</td> </tr> <tr> <td>其他配套設施</td> <td>2,996.81</td> </tr> </tbody> </table> <p>該物業乃根據獲授之土地使用權持有，作商業服務(酒店)用途之年期於2050年5月22日屆滿，及作辦公用途之年期於2060年5月22日屆滿。目前，就該地盤應付政府之年度土地使用費為每平方米人民幣3.0元。</p>	用途	建築面積 (平方米)	租賃住房	44,973.00	商業	3,190.16	停車位	12,506.25	其他配套設施	2,996.81	<p>該物業正在興建中。據 貴集團表示，該物業計劃於2024年6月前竣工。</p>	<p>人民幣700,000,000元 (人民幣七億元)</p>
用途	建築面積 (平方米)													
租賃住房	44,973.00													
商業	3,190.16													
停車位	12,506.25													
其他配套設施	2,996.81													

附註：

- a) 根據日期為2018年11月27日之上海市國有建設用地使用權出讓合同(文件編號：滬嘉規土(2018)出讓合同補字第75號(5.0))，一幅地盤面積為53,829.2平方米之土地之土地使用權已授予上海錦怡置業有限公司。據悉，該土地現正開發為上海峰匯之第一期、第二期及第三期。
- b) 根據日期為2010年7月20日之上海房地產權證(文件編號：滬房地嘉字(2010)第022870號)，地盤面積為53,389.2平方米之土地之土地使用權已授予上海錦怡置業有限公司，作商業服務(酒店)用途之年期於2050年5月22日屆滿，及作辦公用途之年期於2060年5月22日屆滿。據悉，該土地現正開發為上海峰匯之第一期、第二期及第三期。
- c) 根據「建設用地規劃許可證」(文件編號：滬嘉地(2010) EA31011420101818)，上海錦怡置業有限公司獲准使用總地盤面積為72,352.20平方米之地塊(其中53,829.20平方米作建築用途、15,419.60平方米作道路用途及3,103.4平方米作綠化用途)作酒店、商業及辦公用途。
- d) 根據「建設工程規劃許可證」(文件編號：滬嘉建(2019) FA31011420197616)，第三期總建設規模為65,032.8平方米之多幢樓宇之建設工程已獲批准。
- e) 根據「建築工程施工許可證」(文件編號：1902JD0157D02)，第三期總建設規模為65,032.8平方米之多幢樓宇之建設工程已獲准施工。
- f) 根據日期為2023年5月16日之「保障性租賃住房項目認定書」，第三期內之標的住宅之用途已分類為保障性租賃住房。住宅單位之限制如下：
  - (i) 住宅單位不得在市場銷售或以長期租賃等方式變相銷售；
  - (ii) 首次租賃定價須低於同地段同品質住房物業之90%；及
  - (iii) 年度租金增幅不得超過5%。
- g) 據 貴公司表示，該物業於估值日期之估計總建設成本及未付建設成本分別約為人民幣339百萬元及人民幣28百萬元。吾等認為該物業於估值日期現況下之資本價值總額為人民幣629百萬元。
- h) 吾等已獲 貴集團之中國法律顧問提供有關該等物業權益之法律意見，其中包括以下各項：
  - (i) 上海錦怡置業有限公司已合法獲取該物業之所有權；
  - (ii) 第三期正在興建中，尚未獲取「不動產權證」；
  - (iii) 該物業受受益人為中國建設銀行上海嘉定分行，貸款金額為人民幣385,000,000元的一項按揭規限，期限自2021年11月22日起至2045年11月1日止；
  - (iv) 待獲授「不動產權證」後，該物業可持作賺取租金收入；且須受保障性租賃住房項目認定書項下之限制規限；及
  - (v) 該物業不得以整體形式、按樓層或按分契基準轉讓。倘出現清盤、重組、撤銷及其他特殊情況，受讓人可尋求該土地之出讓人批准以整體形式轉讓。



- i) 經考慮上述法律意見，吾等之估值乃假設出讓人已向受讓人批准向第三方轉讓該物業，而毋須支付任何重大土地出讓金且不會向潛在買家施加任何新限制或條件。
- j) 在達致保障性租賃住房之總發展價值時，吾等已參考同一發展項目第一期及第二期其他單位的租金叫價。租金之單位價格已予適當調整，以反映(包括但不限於)保障性租賃住房項目之發布時間、地點、樓齡及狀況、樓層、景觀、面積、租金叫價與租金成交價之間的折扣，以及租賃折扣等因素。可資比較租金叫價之選擇標準載列如下：

(i) 樓盤 — 上海峰匯第一期或第二期之住宅單位；及

(ii) 發布日期 — 自估值日期起計三個月內。

- k) 五個住宅單位被視為相關。下表概述五個可資比較個案之資料：

	可資比較個案一	可資比較個案二	可資比較個案三	可資比較個案四	可資比較個案五
建築面積	42.00平方米	51.22平方米	45.00平方米	40.00平方米	50.00平方米
樓層	低層	低層	中層	中層	高層
樓宇落成	2010年	2010年	2010年	2010年	2010年
發布日期	2023年9月	2023年10月	2023年9月	2023年9月	2023年9月
每月租金叫價， 不包括管理費及 水電費	人民幣2,700元	人民幣3,000元	人民幣2,850元	人民幣2,400元	人民幣2,980元
每月租金 (每平方米)	人民幣64.3元	人民幣58.6元	人民幣63.3元	人民幣60.0元	人民幣59.6元

- l) 就上文附註j)所述之多項因素對租金之單位價格作出調整後，吾等已就標的住房單位採納每月單位租金每平方米人民幣54.3元。吾等採用4.75%作為租金收益率，以將租金收入轉換為租賃住房部分之資本值。
- m) 就商業部分而言，吾等已參考自估值日期起六個月內嘉定新城商業物業之叫價。三個可資比較個案被視為相關，單位價格介乎每平方米人民幣28,696元至人民幣30,271元。吾等已就商業部分的第1層及第2層採納每平方米分別人民幣26,500元及人民幣10,600元之單位價格。
- n) 就停車位部分而言，吾等已參考自估值日期起計六個月內上海外環路以外多個住宅物業內停車位之叫價。可資比較個案介乎每車位人民幣75,000元至人民幣130,000元之廣闊範圍內，且吾等已採納每車位人民幣84,200元之單位價格。
- o) 吾等已總結各個部分之價值，並得出估值結論：

用途	總發展價值
租賃住房	人民幣617,000,000元
商業	人民幣50,700,000元
停車位	人民幣31,900,000元
	人民幣699,600,000元
合計	約：人民幣700,000,000元