

此乃要件 請即處理

閣下如對本通函的內容或應採取的行動有任何疑問，應諮詢持牌證券交易商或註冊證券機構、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已售出或轉讓名下所有美的置業控股有限公司的股份，應立即將本通函連同隨附的代表委任表格送交買主或承讓人或經手買賣的銀行、持牌證券交易商或註冊證券登記機構或其他代理商，以便轉交買方或承讓人。

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

本通函僅供參考之用，並不構成收購、購買或認購美的置業控股有限公司任何證券的邀請或要約。



MIDEA REAL ESTATE HOLDING LIMITED

美的置業控股有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：3990)

- (1) 以實物形式向本公司股東分派本集團的房地產開發及銷售業務；
 - (2) 本公司的可能主要交易及關連交易；
 - (3) 非豁免持續關連交易；
- 及
- (4) 股東特別大會通告

財務顧問



獨立董事委員會及獨立股東之獨立財務顧問



董事會函件載於本通函第9頁至第34頁。獨立董事委員會函件載於本通函第35頁至第36頁。載有致獨立董事委員會及獨立股東意見之獨立財務顧問函件載於本通函第37頁至第73頁。

美的置業控股有限公司謹訂於2024年9月2日(星期一)上午11時正以(a)於中國廣東省佛山市順德區北滘鎮誠德路1號美的置業廣場4棟30層的現場會議；及(b)透過卓佳電子會議系統的在線虛擬會議相結合的方式舉行股東特別大會，召開大會通告載於本通函第EGM-1頁至第EGM-3頁。

隨函附奉股東特別大會適用的代表委任表格。無論閣下能否親身出席股東特別大會，務請盡快依照隨附之代表委任表格所印備指示填妥表格，且無論如何須於股東特別大會或其任何續會(視情況而定)舉行時間48小時前交回本公司之香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓。填妥及遞交代表委任表格後，閣下隨後仍可依願出席大會或其任何續會並於會上表決。

2024年8月16日

目 錄

	頁次
股東特別大會安排	ii
釋義	1
預計時間表	7
董事會函件	9
獨立董事委員會函件	35
獨立財務顧問函件	37
附錄一 — 本集團之財務資料	I-1
附錄二 — 房開業務之未經審核財務資料	II-1
附錄三 — 保留集團之未經審核備考財務資料	III-1
附錄四 — 私人公司組織章程大綱及細則及 英屬維京群島公司法概要	IV-1
附錄五 — 估值報告	V-1
附錄六 — 一般資料	VI-1
股東特別大會通告	EGM-1

股東特別大會安排

本公司將於股東特別大會上實施以下安排：

(1) 股東特別大會的日期、時間及方式

本公司將於2024年9月2日上午11時正以(a)於中國廣東省佛山市順德區北滘鎮誠德路1號美的置業廣場4棟30層的現場會議；及(b)透過卓佳電子會議系統的在線虛擬會議相結合的方式舉行股東特別大會，閣下可透過智能電話、平板裝置、電腦或任何安裝相關應用程式的裝置觀看，而全體股東均可參加並於股東特別大會上提問。

(2) 於股東特別大會上投票

股東如欲出席股東特別大會並行使表決權，可透過以下其中一種方式達成：

- (a) 親臨出席股東特別大會，並於股東特別大會現場以智能電話或指定移動設備透過卓佳電子會議系統投票；或
- (b) 透過卓佳電子會議系統出席股東特別大會並於會上投票，該系統可提供現場直播及互動問答平台，並進行網上投票；或
- (c) 委託股東特別大會主席或其他人士作為閣下的受委代表代表閣下投票。倘閣下親臨或透過卓佳電子會議系統出席股東特別大會並於會上投票，則閣下的受委代表授權及指示將會被撤銷。

(3) 於股東特別大會上或之前提出問題

倘股東就有關決議案或本公司或與董事會溝通的任何事項有任何疑問，於現場或透過卓佳電子會議系統於股東特別大會上提問或不遲於2024年8月29日上午11時正透過電郵至is-enquiries@vistra.com提問。本公司會盡力在股東特別大會上回覆相關提問。

(4) 登記股東

不論登記股東是否有意親臨出席或透過卓佳電子會議系統出席股東特別大會並於會上投票，每位登記股東的登錄用戶名及密碼連同進入卓佳電子會議系統的說明將載於寄發予登記股東的單獨通知函件內，通知函件將隨本通函一同寄發。

(5) 非登記股東

有意親臨出席或透過卓佳電子會議系統出席股東特別大會並於會上投票的非登記股東應(a)聯絡並指示其銀行、經紀、託管商、代名人或香港中央結算(代理人)有限公司(統稱「中介」, 股份乃藉此代為股東持有)委任彼等或其他人士為受委代表, 以親臨出席或透過卓佳電子會議系統出席股東特別大會; 及(b)於相關中介規定的時限前向其中介提供全名、電郵地址及所持股份數目。

本公司的香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司屆時將向非登記股東提供的電郵地址發送進入卓佳電子會議系統的相關資料。

(6) 委任受委代表

無論閣下能否出席股東特別大會及於會上投票, 務請盡快依照隨附之代表委任表格所印備指示填妥表格, 且無論如何須於大會或其任何續會舉行時間48小時前交回本公司之香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司, 地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓。填妥及遞交代表委任表格後, 閣下隨後仍可依願出席大會或其任何續會並於會上表決。

提交代表委任表格的登記股東須提供其受委代表的有效電郵地址(任命股東特別大會主席為受委代表則除外)以便代表接收登錄用戶名及密碼, 以及親臨或透過卓佳電子會議系統於線上出席會議的相關說明。

非登記股東應盡快聯繫其中介以協助委任受委代表。

倘閣下於股東特別大會當日未能投票, 為確保閣下的投票被計算在內, 本公司建議股東委任股東特別大會主席作為其受委代表按其指示在股東特別大會上行使其投票權, 並盡快且無論如何須於股東特別大會或其任何續會(視情況而定)指定舉行時間前不少於48小時將其代表委任表格交至本公司之香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司, 地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓。

(7) 一般事項

登記股東及非登記股東及其受委代表應妥善保管卓佳電子會議系統的登錄詳情，以便於股東特別大會上使用，且不得向任何其他人士披露。本公司或其代理人概不就傳播登錄詳情或將登錄詳情用於投票或其他目的承擔任何義務或責任。

本公司建議股東及受委代表瀏覽本公司網站<http://www.mideadc.com>及香港交易及結算所有限公司網站<http://www.hkexnews.hk>，查閱有關股東特別大會安排的進一步公告及更新資料(如有)。

倘股東對股東特別大會有任何疑問，請於上午9時正至下午5時正(星期一至星期五，不包括香港公眾假期)聯絡本公司之香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司：

卓佳證券登記有限公司
香港夏慤道16號
遠東金融中心17樓
電話：(852) 2980 1333
電郵：is-enquiries@vistra.com

釋 義

於本通函，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「2022物業管理框架協議(美的控股)」	指	本公司與美的控股於2022年10月21日訂立有關本集團向美的控股集團提供物業管理服務的框架協議，固定年期由2022年1月1日起生效至2024年12月31日止(包括首尾兩日)，將於2024物業管理服務框架協議(美的控股)生效後終止
「2024商業物業租賃框架協議(美的建業)」	指	本公司與私人公司於2024年8月16日訂立有關本集團自建議分派完成之日起至2026年12月31日止租賃商業物業的框架協議
「2024工程建設框架協議(美的控股)」	指	本公司與美的控股於2024年8月16日訂立有關本集團自建議分派完成日期起至2026年12月31日止提供工程建設服務的框架協議
「2024建設項目管理服务框架協議(美的建業)」	指	本公司與私人公司於2024年8月16日訂立有關本集團自建議分派完成之日起至2026年12月31日止提供建設項目管理服務的框架協議
「2024持續關連交易協議」	指	(i) 2024商業物業租賃框架協議(美的建業)，(ii) 2024建設項目管理服务框架協議(美的建業)，(iii) 2024物業管理服务框架協議(美的建業)，(iv) 2024房地產科技服務框架協議(美的建業)，(v) 2024工程建設框架協議(美的控股)及(vi) 2024物業管理框架協議(美的控股)之統稱
「2024持續關連交易」	指	2024持續關連交易協議項下擬進行的交易

釋 義

「2024物業管理框架協議(美的控股)」	指	本公司與美的控股於2024年8月16日訂立有關本集團自建議分派完成日期起至2026年12月31日止提供物業管理服務的框架協議
「2024物業管理服务框架協議(美的建業)」	指	本公司與私人公司於2024年8月16日訂立有關本集團自建議分派完成之日起至2026年12月31日止提供物業管理服務的框架協議
「2024房地產科技服務框架協議(美的建業)」	指	本公司與私人公司於2024年8月16日訂立有關本集團自建議分派完成之日起至2026年12月31日止提供房地產科技服務的框架協議
「組織章程細則」	指	本公司經修訂及重述的組織章程大綱及細則，經不時修訂、補充或以其他方式修改
「董事會」	指	董事會
「英屬維京群島」	指	英屬維京群島
「英屬維京群島公司法」	指	英屬維京群島之英屬維京群島商業公司法，經不時修訂、補充或以其他方式修改
「現金替代」	指	根據建議分派，本公司將向選擇現金的股東提供的建議現金替代
「選擇現金的股東」	指	具有本通函「建議分派及可能出售事項」一節所賦予的涵義
「開曼群島公司法」	指	開曼群島公司法(經不時修訂、補充或以其他方式修改)
「持續關連交易公告」	指	本公司日期為2024年8月16日內容有關2024持續關連交易的公告
「本公司」	指	美的置業控股有限公司，一間於開曼群島註冊成立的獲豁免有限公司，其股份於聯交所主板上市(股份代號：3990)

釋 義

「建設服務」	指	服務，包括但不限於設計、規劃及提供工程建設管理、智能家居系統安裝以及其他相關配套服務
「控股股東」	指	何先生、盧女士及美的發展控股(BVI)有限公司
「董事」	指	本公司董事
「選擇實物分派的股東」	指	具有本通函「建議分派及可能出售事項」一節所賦予的涵義
「實物分派」	指	本公司建議向股東以實物形式分派私人公司股份
「股東特別大會」	指	本公司將舉行的股東特別大會，以供獨立股東考慮並在其認為合適的情況下批准(其中包括)建議分派、可能出售事項及非豁免持續關連交易
「建築面積」	指	建築面積
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「集團重組」	指	本集團為實施建議分派而建議的集團重組，其詳情載於本通函「集團重組」一段
「港元」	指	港元，香港法定貨幣
「香港」	指	中國香港特別行政區
「獨立董事委員會」	指	由全體獨立非執行董事(即譚勁松先生、歐陽偉立先生及陸琦先生)組成的本公司獨立董事委員會，旨在就建議分派、可能出售事項以及非豁免持續關連交易向獨立股東提供建議

釋 義

「獨立財務顧問」	指	申萬宏源融資(香港)有限公司，一間根據證券及期貨條例可進行第1類(證券交易)、第4類(就證券提供意見)，及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動的持牌法團，就建議分派、可能出售事項以及非豁免持續關連交易向獨立董事委員會及獨立股東提供建議的獨立財務顧問
「獨立股東」	指	控股股東及其聯繫人以外的股東
「不可撤回承諾」	指	何先生及盧女士、美的發展控股(BVI)有限公司、美恒有限公司和美域有限公司(統稱「該等義務人」)於2024年6月21日作出以本公司為受益人的承諾，據此，該等義務人已不可撤回地承諾，彼等將(i)根據記錄日期於本公司的持股量，選擇、接受及持有實物分派項下的全數私人公司股份；及(ii)就選擇現金的股東未承購的私人公司股份(如有)而言，在建議分派完成時或前後向本公司收購或安排其全資附屬公司向本公司收購該等私人公司股份，並向本公司支付與其應付或已付給選擇現金的股東的現金替代等值的代價(含稅，如有)
「最後實際可行日期」	指	2024年8月9日(星期五)，即本通函付印前為確定當中所載若干資料的最後實際可行日期
「上市規則」	指	香港聯合交易所有限公司證券上市規則(經不時修訂、補充或以其他方式修改)
「美的控股」	指	美的控股有限公司，一家於中國註冊成立的有限公司，截至最後實際可行日期，控股股東何先生和盧女士分別持有其94.55%和5.45%權益；
「美的控股集團」	指	美的控股、其附屬公司及其各自的聯繫人
「何先生」	指	控股股東何享健先生

釋 義

「盧女士」	指	控股股東盧德燕女士，何劍鋒先生(非執行董事)之配偶及何先生之兒媳
「非豁免持續關連交易」	指	根據非豁免持續關連交易協議擬進行的交易
「非豁免持續關連交易協議」	指	2024建設項目管理服務框架協議(美的建業)、2024物業管理服務框架協議(美的建業)、2024房地產科技服務框架協議(美的建業)及2024物業管理框架協議(美的控股)之統稱
「海外股東」	指	在本公司股東名冊上的登記地址位於香港以外的股東(如有)
「房開業務」	指	具有本通函「集團重組」一節所賦予的涵義
「可能出售事項」	指	本公司可能於建議分派完成時或前後向控股股東(或其全資附屬公司)出售選擇現金的股東未承購的全部私人公司股份(如有)，並向本公司支付與其應付/已付選擇現金的股東的現金替代等值的代價(含稅，如有)。
「中國」	指	中華人民共和國
「物業管理服務」	指	服務，包括但不限於物業管理以及其他相關配套服務
「建議分派公告」	指	本公司日期為2024年6月23日有關建議分派及可能出售事項的公告
「私人公司」	指	美的建業(英屬維京群島)有限公司，一間於英屬維京群島註冊成立的有限公司，截至最後實際可行日期，為本公司的直接擁有的全資附屬公司
「私人公司集團」	指	集團重組完成後的私人公司及其附屬公司

釋 義

「私人公司股份」	指	私人公司股本中的股份
「建議分派」	指	實物分派及提供現金替代
「記錄日期」	指	確定股東參與建議分派之權利的日期，預計為2024年9月12日(星期四)
「保留業務」	指	具有本通函「集團重組」一節所賦予的涵義
「保留集團」	指	本公司及其在集團重組和建議分派完成後的剩餘附屬公司
「人民幣」	指	人民幣，中國的法定貨幣
「證券及期貨條例」	指	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為1.00港元的普通股
「股東」	指	股份持有人
「滬(深)港通」	指	滬港通、深港通
「滬(深)港通股東」	指	通過滬(深)港通持有本公司股份的中國內地南向交易投資者
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「%」	指	百分比

預計時間表

下文載列之建議實物分派的預計時間表僅作指示之用。預計時間表可予更改，如有任何更改，本公司將於適當時另行刊發公告。所有時間及日期均指香港時間及日期。

寄發建議分派的通函.....	2024年8月16日(星期五)
為符合資格出席股東特別大會 並於會上投票而遞交股份過戶文件 的最後日期及時間.....	2024年8月27日(星期二) 下午4時30分
暫停辦理本公司股東登記手續.....	2024年8月28日(星期三) 至2024年9月2日(星期一) (包括首尾兩日)
提交股東特別大會之代表委任表格 的最後日期和時間.....	2024年8月31日(星期六) 上午11時正
股東特別大會的日期和時間.....	2024年9月2日(星期一) 上午11時正
刊發股東特別大會結果公告 於聯交所及本公司網站.....	2024年9月2日(星期一)
恢復辦理股份過戶登記手續.....	2024年9月3日(星期二)
買賣以建議分派連權基準股份 的最後日期.....	2024年9月5日(星期四)
買賣以建議分派除權基準股份的首日.....	2024年9月6日(星期五)
為符合建議分派資格而遞交 股份過戶文件之最後日期及時間.....	2024年9月9日(星期一) 下午4時30分
暫停辦理本公司股東登記手續.....	2024年9月10日(星期二) 至2024年9月12日(星期四) (包括首尾兩日)
記錄日期.....	2024年9月12日(星期四)
恢復辦理本公司股東登記手續.....	2024年9月13日(星期五)
寄發選擇表格.....	2024年9月19日(星期四)

預計時間表

提交選擇表格的最後日期及時間2024年10月7日(星期一)
下午4時30分

派發私人公司股份證明2024年10月22日(星期二)

完成向選擇現金的股東支付現金替代.....2024年10月22日(星期二)



MIDEA REAL ESTATE HOLDING LIMITED

美的置業控股有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：3990)

執行董事

郝恒樂先生(主席)

王大在先生

王全輝先生

林戈先生

非執行董事

何劍鋒先生

趙軍先生

獨立非執行董事

譚勁松先生

歐陽偉立先生

陸琦先生

註冊辦事處

Walkers Corporate Limited

190 Elgin Avenue

George Town

Grand Cayman KY1-9008

Cayman Islands

**中國大陸主要營業地點
及總部**

中國廣東省

佛山市順德區

北滘鎮誠德路1號

美的置業廣場4棟34層

中國香港主要營業地點

香港

九龍

尖沙咀

廣東道9號

海港城港威大廈

第6座39樓3906-3910室

敬啟者：

(1)以實物形式向本公司股東分派本集團的房地產開發及銷售業務；

(2)本公司的可能主要交易及關連交易；

(3)非豁免持續關連交易；

及

(4)股東特別大會通告

緒言

茲提述建議分派公告及持續關連交易公告。

本通函旨在向閣下提供(其中包括)有關建議分派、可能出售事項及非豁免持續關連交易之進一步資料及向閣下發出股東特別大會通告(連同有關代表委任表格)。亦請閣下垂注(i)獨立董事委員會函件；(ii)獨立財務顧問函件；及(iii)仲量聯行企業評估及諮詢有限公司就保留集團及私人公司集團分別於建議分派完成後將持有的物業發出的估值報告。

建議分派及可能出售事項

誠如建議分派公告披露，本公司建議向於記錄日期名列本公司股東名冊的股東實施建議分派，據此本公司擬將房開業務進行內部重組，由私人公司持有該業務，同時組建私人公司集團，接著通過實物分派私人公司股份的方式將私人公司集團從本集團剝離。由於實物分派在上市規則第14.94條的規定範圍內，根據上市規則第14.94(2)條的規定，本公司將向選擇不接受私人公司股份的股東提供現金替代。

根據建議分派，股東可(i)選擇按照其於記錄日期在本公司的持股比例收取私人公司股份(「選擇實物分派的股東」)，或(ii)收取現金替代，若股東(1)選擇不接受及獲取私人公司股份，(2)根據適用法律和法規不能夠或不被允許持有私人公司股份，及/或(3)未有回應選擇、接受及獲取私人公司股份的相關請求(統稱為「選擇現金的股東」)，該等選擇現金的股東應收取現金替代。

若建議分派在股東特別大會上經獨立股東批准，如有任何股東不希望參與建議分派，其可以在股份有權參與建議分派的最後一個交易日(預計為2024年9月5日(星期四))或之前出售股份。

為促成建議分派，控股股東已承諾(i)根據其截至記錄日期在本公司的持股量，選擇、接受並持有實物分派項下全數私人公司股份(即不選擇現金替代)；及(ii)就選擇現金的股東未承購的私人公司股份(如有)而言，在建議分派完成時或前後向本公司收購或安排其全資附屬公司向本公司收購該等私人公司股份，並向本公司支付與其應付或已付給選擇現金的股東的現金替代等值(含稅，如有)的代價(即可能出售事項)。

建議分派及可能出售事項完成後，私人公司集團將不再成為本公司的附屬公司，並將由控股股東(或其全資附屬公司)和選擇實物分派的股東通過持有私人公司股份而持有，本公司將繼續經營保留業務，而股份將繼續於聯交所上市。建議分派完成後，私人公司股份將不會在聯交所或任何其他證券交易所申請上市或交易。

集團重組

為促成建議分派，將實施集團重組，以便自本集團剝離房開業務。集團重組將重組本集團的權益，以使(i)其於房地產開發及銷售業務(不包括本集團持有及運營的若干商業物業和產業園(「保留業務」)) (「房開業務」)的權益將由私人公司集團持有以及(ii)其於餘下業務(連同保留業務「保留業務」)將由保留集團持有。

於集團重組之前，本公司一直為本集團的控股公司及本集團的業務(即房開業務及保留業務)乃透過其全資擁有的公司私人公司進行。截至最後實際可行日期，私人公司為一間於英屬維京群島註冊成立之有限公司，並為本公司之直接全資附屬公司。私人公司獲授權發行最多50,000股普通股(不論有無面值)，其已發行股本為30,000美元，分拆為30,000股每股面值1美元之普通股，入賬列作已繳足。

集團重組將涉及以下步驟，其中包括：

- (i) 私人公司將其於從事保留業務之附屬公司的股權轉讓予保留集團，代價將透過抵銷私人公司將宣派之股息或其他符合保留集團最佳利益之方式支付；
- (ii) 私人公司將一項投資物業注入一家新的全資附屬公司，該附屬公司隨後將被轉讓予保留集團，代價參考該附屬公司於交易的關鍵時間的資產淨值釐定；
- (iii) 私人公司亦將若干無形資產(主要包括業務營運系統、財務及會計系統，以及與後勤管理有關的平台系統，而各系統對保留集團的營運至關重要)以代價轉讓予保留集團；
- (iv) 私人公司的已發行及未發行股本將被拆分5,000,000股每股0.01美元的股份，其後私人公司之已發行股本將包括3,000,000股每股0.01美元之股份；
- (v) 私人公司獲授權發行股份之最高數目將由5,000,000股普通股進一步增加至5,000,000,000股普通股；
- (vi) 鑒於私人公司利用關聯方借款為向其全資附屬公司美的建業(香港)有限公司注資約21億港元提供資金，本公司將向私人公司注資約21億港元，以換取獲配發1,432,411,483股私人公司股份。於有關配發完成後，已發行私人公司股份總數將為1,435,411,483股，與最後實際可行日期本公司股份數目相同；及
- (vii) 私人公司集團與保留集團之間的任何集團內公司間餘額將在計及因集團重組產生或據此產生的代價後，或以其他有效或可行的方式，以現金淨額基準結算。

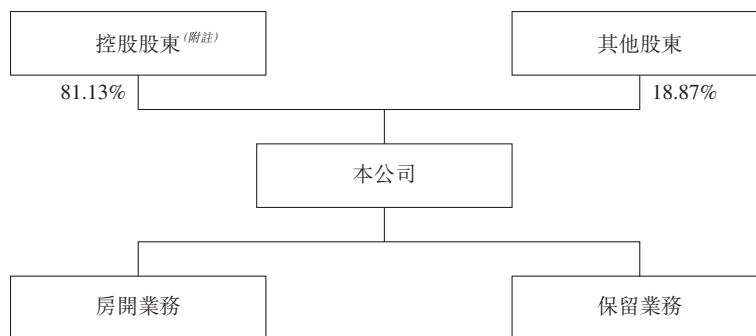
董事會函件

緊隨集團重組完成後及緊接建議分派前，本公司(i)透過私人公司集團持有房開業務的全部權益及(ii)透過保留集團持有保留業務的全部權益。

集團重組應按照符合(i)包括中國、香港、英屬維京群島和開曼群島在內的所有相關司法權區的所有適用法律法規，及(ii)聯交所或其他政府或主管當局監管機構的規定(倘適用)的條款實施。由於所有步驟均在本集團內部由本公司與其全資附屬公司之間進行，故集團重組無需取得股東事先批准。預計集團重組將於建議分派完成之前完成。

集團架構

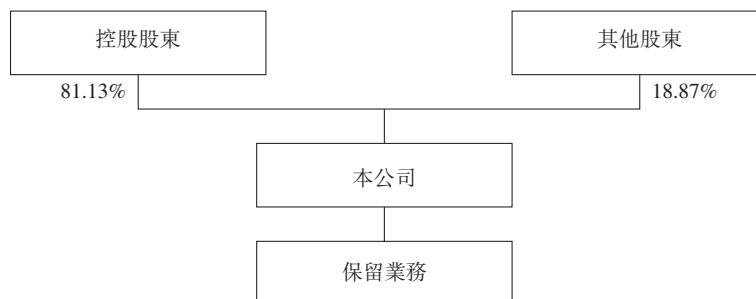
以下載列本集團於最後實際可行日期的簡化股權架構圖：



附註：根據控股股東盧女士與何先生於2018年5月14日簽署的一致行動契約，彼等為一致行動人士。根據該契約，何先生並不持有本集團的任何經濟利益(包括獲分派股息的權利)。盧女士直接持有美的發展控股(BVI)有限公司、美恒有限公司和美域有限公司各自的全部股權，而此等公司合計持有本公司已發行股本的81.13%。

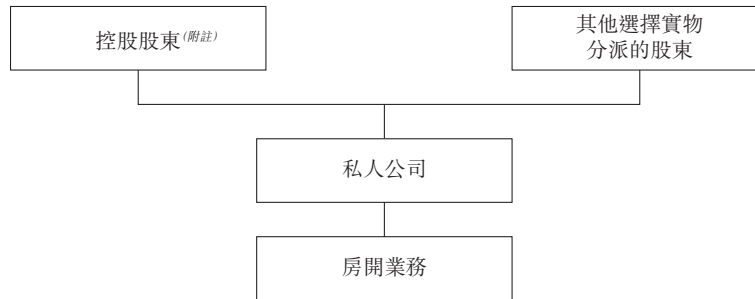
以下載列保留集團和私人公司集團緊隨集團重組、建議分派和可能出售事項完成後的簡化股權架構圖：

(1) 保留集團



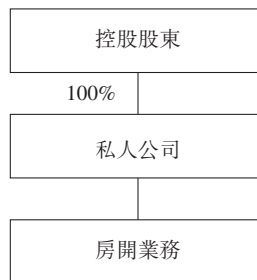
(2) 私人公司集團

(a) 假設部分股東選擇取得私人公司股份



附註：控股股東將合共持有(i)按照其於記錄日期在本公司的持股量應享有的81.13%私人公司股份，以及(ii)選擇現金的股東根據可能出售事項應享有實物分派項下的所有私人公司股份。

(b) 假設概無股東(控股股東除外)選擇取得私人公司股份



建議分派和可能出售事項的條件

建議分派和可能出售事項的完成須待獨立股東在股東特別大會上通過本通函所列批准(其中包括)建議分派和可能出售事項的必要決議案後，方可作實。該條件不可豁免。

建議分派項下的現金替代

根據上市規則第14.94(2)條的規定，倘實物分派項下待分派資產將不存在流動市場，則應向股東提供與實物分派有關的合理現金替代或其他合理的替代。

如果股東(1)選擇不接受及獲取私人公司股份，(2)根據適用法律和法規不能或不被允許持有私人公司股份，及/或(3)未有回應選擇、接受及獲取私人公司股份的相關請求，則該等股東應收取現金替代。

董事會函件

基於建議分派，(i)實物分派應按每股股份對應一股私人公司股份的基準實施；及(ii)根據現金替代應就選擇現金的股東持有的每一股股份支付5.90港元現金代價。根據不可撤回承諾並假設並無其他股東選擇取得私人公司股份(即除控股股東以外的所有股東將收取現金替代)，最高現金替代方案總額將達1,598百萬港元。現金替代每股5.90港元較：

- (i) 建議分派公告日期前最後交易日在聯交所所報收市價每股3.750港元溢價約57.3%；
- (ii) 建議分派公告日期前最後五個交易日在聯交所所報平均收市價每股3.922港元溢價約50.4%；
- (iii) 建議分派公告日期前最後30個交易日在聯交所所報平均收市價每股4.644港元溢價約27.0%；
- (iv) 建議分派公告日期前最後90個交易日在聯交所所報平均收市價每股4.298港元溢價約37.3%；及
- (v) 建議分派公告日期前最後180個交易日在聯交所所報平均收市價每股4.865港元溢價約21.3%；

為釐定刊發建議分派公告時的現金替代，本公司已考慮以下因素：

(i) 近年來於中國主要從事房地產開發的公司私有化交易的定價方法

經參考主要於中國從事物業發展的上市公司近期私有化的交易文件中披露的定價方法，觀察到該等公司主要通過將其自身於相關時間的市盈率及市淨率(「市淨率」)與業內可資比較公司進行比較，以評估建議私有化價格的合理性。該等比率被廣泛用作評估房地產開發及投資業務盈利能力的方法。鑒於中國的現行行業及市場狀況，從事房地產開發的上市公司的盈利能力存在顯著差異。考慮到房開業務的性質及上述原因，董事認為就私人公司集團估值而言，市淨率為更合適的主要指標。

董事會函件

- (ii) 本公司的當時市值及市淨率以及本公司市值對其擁有人應佔資產淨值(「資產淨值」)的折讓

根據2024年6月21日(即建議分派公告刊發前的最後交易日)的收市價每股3.75港元計，(i)本公司當時市值為54億港元；(ii)根據截至2023年12月31日本公司擁有人應佔資產淨值計算的市淨率為0.19；及(iii)截至2023年12月31日本公司擁有人應佔資產淨值的市值折讓率為80.6%。

- (iii) 私人公司的隱含市值及市淨率，以及市值相對私人公司擁有人應佔資產淨值的折讓

根據每股5.90港元的現金替代，(i)私人公司的隱含市值為8,469百萬港元；(ii)根據截至2023年12月31日私人公司擁有人應佔資產淨值計算的市淨率為0.42；及(iii)截至2023年12月31日市值對私人公司擁有人應佔經調整資產淨值的折讓為58%。

- (iv) 誠如獨立財務顧問函件所載，其他主要在中國從事房地產開發行業的上市公司(「可資比較公司」)的市值及市淨率，以及市值相對於可資比較公司擁有人應佔資產淨值的折讓

於2024年6月21日(即刊發建議分派公告前最後一個交易日)，(i)可資比較公司的市值介乎54億港元至1,918億港元之間；(ii)可資比較公司的市淨率介乎0.13至0.81，平均數為0.33；及(iii)市值對各可資比較公司擁有人應佔資產淨值的折讓介乎19%至87%。

根據上文所述，董事認為現金替代屬公平合理並符合本公司及股東之整體利益。

獨立物業估值師仲量聯行企業評估及諮詢有限公司就保留集團及私人公司集團分別於建議分派完成後將持有的物業發出的估值報告隨附於本通函附錄五。

鑒於本通函「建議分派及可能出售事項之理由」一節所載的可能出售事項的理由，現金替代將由控股股東(或其全資附屬公司)根據可能出售事項提供資金來源。

非登記股東安排

卓佳證券登記有限公司將安排分派私人公司股份。透過中央結算系統(「中央結算系統」)持有股份之非登記股東需於建議分派前通知中央結算系統彼等之分拆數量。中央結算系統其後將會通知卓佳證券登記有限公司有關股票及其將印發之分拆數量。透過中央結算系統持有股份之非登記股東，需經由各自之中介(如銀行、經紀、託管商、代名人或香港中央結算(代理人)有限公司，股份乃藉此代為股東持有)通知卓佳證券登記公司其股票及分拆之數量，並預計於記錄日期起(即2024年9月12日，星期四)至私人公司股票寄發日期(即2024年10月22日，星期二)止期間內作出上述通知。中央結算系統將會為中介設立一個期限以提交所需資料。由於中介有責任通知中央結算系統上述之資料，中央結算系統將不會直接與非登記股東聯絡。

非登記股東如有任何問題，請向其中介作查詢進一步之安排。

對於日後任何私人公司股份轉讓，卓佳證券登記有限公司將擔任轉讓代理。私人公司股份之股東將需要於轉讓時通知卓佳證券登記有限公司，而每次轉讓卓佳證券登記有限公司將就已發行每張股票或已交回註銷的每張股票收取2.50港元(以所涉及股票數目的較高者為準)。新股票預計向卓佳證券登記有限公司送交現有股票後10個營業日內可供領取。

滬(深)港通股東及海外股東

若干於記錄日期名列本公司股東名冊的股東將無法根據建議分派收取私人公司股份(「非合資格股東」)。非合資格股東包括(i)滬(深)港通股東；及(ii)由於相關海外證券法律法規的限制，居住在其根據建議分派接收私人公司股份屬非法的司法權區內的若干海外股東。

滬(深)港通股東

根據《內地與香港股票市場交易互聯互通機制登記、存管、結算業務實施細則》第24條，如果滬(深)港通股東收到任何未在聯交所上市的證券，其將不被允許通過滬(深)港通購買或出售該等證券。由於預計私人公司股份不會向聯交所或任何其他證券交易所提出上市或交易申請，滬(深)港通股東如果直接收取私人公司股份，將會在實現其根據建議分派獲授的私人公司股份的利益方面存在

董事會函件

實際困難。因此，滬(深)港通股東將無法收取實物分派項下的私人公司股份，而將收取現金替代，此處理與聯交所發佈的有關上市發行人的指引文件常問問題18.4第4項(最後更新於2024年6月)一致。截至最後實際可行日期，滬(深)港通股東在本公司的持股約佔本公司已發行總股本的約5.06%。

海外股東

由於實物分派予非於香港居住之人士可能會受香港之外有關司法權區之法律影響，海外股東(即香港以外之司法權區之公民、居民或國民)應了解及遵守任何適用法律及法規之要求，並在需要時尋求法律意見。海外股東有責任確保彼等完全遵守與其相關之司法權區之法律和法規(包括獲得可能需要之政府或其他方之許可或遵守其他必要之手續及支付任何轉讓款項或該司法權區之其他稅收)。

根據最後實際可行日期之股東名冊，本公司共有兩名海外股東，即美恒有限公司及美域有限公司，各自的註冊地址均為英屬維京群島並由盧女士全資擁有。於最後實際可行日期，美恒有限公司及美域有限公司分別持有30,000,000股及37,576,736股股份，相當於本公司已發行股本2.09%及2.62%。

據本公司有關英屬維京群島法律之法律顧問告知，英屬維京群島法律並無有關向該等海外股東提呈實物分派的法律限制，英屬維京群島監管機構就此亦無有關規定。

倘本公司於記錄日期營業時間結束時有任何其他海外股東，董事會將根據上市規則第13.36(2)(a)條進一步查詢有關向海外股東提供實物分派之相關司法權區法律之法律限制及相關監管機關或證券交易所之要求，以評估截至記錄日期任何海外股東是否在收取私人公司股份受到法律限制。倘若並無法律限制，實物分派將擴展至合適的海外股東。倘若法律顧問之意見為(i)本通函須通過相關司法轄區監管部門進行登記或備案或審批(視情況而定)；或(ii)本公司將需要採取額外措施以遵守相關司法轄區監管部門之監管要求，而結果是令本公司需要花費額外時間及成本以遵守相關法律(視情況而定)，董事則會認為不適宜將實物分派擴展至合適海外股東，而有關海外股東將收取現金替代。

董事會函件

地址位於香港以外的任何股東亦應諮詢其專業顧問，以瞭解他／她／其是否獲准收取建議分派項下的私人公司股份，或是否需要徵得任何政府或其他批准，或是否需要遵守其他手續，以及未來出售任何私人公司股份是否有任何其他限制。由於相關海外證券法律法規的限制，居住在其根據建議分派選擇或收取私人公司股份屬非法的司法權區內的海外股東將收取現金替代。

建議分派及可能出售事項之理由

本公司認為，實施建議分派及可能出售事項符合本公司及股東的最佳利益，原因如下：

- (i) 儘管本集團於截至2023年12月31日止年度維持健康的財務比率，並設法滿足「三道紅線」的要求（誠如本公司2023年度報告所披露），本集團仍須承擔沉重負擔及債務以支持其房開業務。把房開業務從本集團剝離將可減少本集團的負債和與房地產開發業務的重資產屬性相關的信用風險，並為股東提供變現其在本公司部分投資的選擇權，減少其與本公司股份相關的房開業務投資風險。參考本通函附錄三，於建議分派完成後，預計本集團的負債總額將由人民幣1,515億元減少至人民幣70億元；
- (ii) 建議分派將使本公司能夠精簡其運營並專注於主要為輕資產的保留業務。將重資產的房開業務剝離將不可避免地縮減本集團整體業務的規模，但將重心轉移到輕資產模式使保留集團能夠利用其在房地產行業的專業知識，實現更高的利潤率（與房開業務相比），並減少其在房地產市場的周期性風險敞口；
- (iii) 當前，輕資產保留業務相對較高的利潤率被房開業務相對較低的利潤率沖減，因此投資者難以單獨對輕資產保留業務進行估值。集團重組及建議分派後，本公司股價將更好地反映保留業務的價值；
- (iv) 建議分派將為股東提供同時保留其在保留集團和私人公司集團的權益的選擇權。私人公司股東將於私人公司集團的重資產物業項目組合中擁有權益，本公司股東將於保留集團具有增長潛力和重估機會的新型輕資產業務模式中擁有權益；

董事會函件

- (v) 由於私人公司仍將是一家私營公司，且私人公司股份預計不會在聯交所或任何其他證券交易所上市或交易，建議分派項下的現金替代將使股東靈活選擇是否變現其在房開業務中的相應權益；及
- (vi) 可能出售事項有助於減輕本公司在提供現金替代方面的財務壓力，同時實現房開業務與本公司的分離，這符合本公司及股東之整體利益。

董事會知悉，與在聯交所上市交易的股份相比，私人公司股份並無流動市場。然而，經考慮建議分派可能給本公司和股東帶來的好處，董事認為建議分派(包括提供現金替代)總體上符合股東的整體利益。

於任何情況下，不擬參與建議分派的任何股東可以在股份有權參與建議分派的最後一個交易日(預計為2024年9月5日(星期四)或之前出售股份)。

非豁免持續關連交易

非豁免持續關連交易的詳情載列如下：

1. 2024建設項目管理服務框架協議(美的建業)

- 訂約方 ： 本公司及私人公司(美的建業(英屬維京群島)有限公司)
- 期限 ： 自建議分派完成之日起至2026年12月31日止，須經獨立股東批准
- 主旨 ： 保留集團應為私人公司集團擁有的住宅及商業物業提供設計、規劃及提供工程建設管理以及其他相關配套服務。

董事會函件

定價基準：原則上，費用的釐定應考慮相關建設項目的規模、期限、複雜程度、投資金額、所需資源及銷售業績等因素，且不低於以下各項的最高者：(i)保留集團向至少兩名獨立第三方提供同類服務的費用報價；(ii)本集團有關該等服務的營運成本(主要為勞工成本及行政費用)；及(iii)財政部頒佈的《基本建設項目建設成本管理規定》(「規定」)所訂標準的基本管理服務費率(經不時修訂)。該規定訂明建築項目的項目管理服務費乃按2%至0.4%的累進費率釐定，該費率根據每個建築項目價值的增加而有所不同。儘管該等規定未必適用於2024建設項目管理服務框架協議(美的建業)項下擬進行的交易，惟本集團在釐定其服務費時，已將該等規定所載的管理服務費率列為其中一項因素。

歷史交易金額

於最後實際可行日期，私人公司為本公司的直接全資附屬公司。由於2024建設項目管理服務框架協議(美的建業)項下擬進行的交易將於建議分派完成後開始，故訂約方之間並無2024年建設項目管理服務租賃框架協議(美的建業)項下擬進行的服務之過往交易。

建議年度上限

截至2026年12月31日止三個年度各年有關2024建設項目管理服務框架協議(美的建業)的服務費上限不應超過下文所載的上限：

截至12月31日止年度		
2024年	2025年	2026年
人民幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元
340.0 ⁽¹⁾	1,492.0	1,333.0

附註1：由於交易僅於建議分派完成後方展開，故2024建設項目管理服務框架協議(美的建業)項下截至2024年12月31日止年度的建議年度上限僅考慮自建議分派完成日期(預期將為2024年10月)起至2024年12月31日止期間的交易金額。鑒於上文所述，董事認為2024建設項目管理服務框架協議(美的建業)項下截至2025年及2026年12月31日年度的年度上限屬公平合理。

董事會函件

上述建議年度上限主要參考以下各項釐定：(i)截至2026年12月31日止三個年度各年私人公司集團根據2024建設項目管理服務框架協議(美的建業)所授出及預期將予授出的合約數目；(ii)截至2026年12月31日止三個年度各年的預期管理的建築項目規模；(iii)截至2026年12月31日止三個年度各年保留集團將予提供的服務類型；及(iv)截至2026年12月31日止三個年度各年保留集團預期將收取的服務費，乃主要根據提供有關服務的成本(如勞工成本及行政費用)及保留集團向獨立第三方提供類似範圍及質量的服務將予收取的服務費進行估計。

2. 2024物業管理服務框架協議(美的建業)

- 訂約方 ： 本公司與私人公司(美的建業(英屬維京群島)有限公司)
- 期限 ： 自建議分派完成之日起至2026年12月31日止，須經獨立股東批准
- 主旨 ： 保留集團為私人公司集團擁有或控制的住宅、商業及其他物業提供管理服務。
- 定價基準 ： 原則上，向美的建業提供的費用報價不得低於保留集團向至少兩名獨立第三方提供類似服務的費用報價。

其乃經公平磋商後，參考保留集團就類似服務所收取的當時現行費用，並考慮服務範圍及提供服務的成本(主要指勞工成本)另加管理費利潤率及稅項等因素釐定。

管理費利潤率乃經參考包括物業類型、地理位置／區域、合約期限、相關項目的性質及複雜程度、預計的服務質量，以及現有類似合約的歷史利潤率等多項因素釐定。

董事會函件

歷史交易金額

截至2023年12月31日止三個年度及截至2024年6月30日止六個月的歷史交易金額載列如下：

截至12月31日止年度			截至6月30日 止六個月
2021年	2022年	2023年	2024年
人民幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元
750.6	422.9	379.3	140.8

建議年度上限

截至2026年12月31日止三個年度各年有關2024物業管理服務框架協議(美的建業)的服務費上限不應超過下文所載的上限：

截至12月31日止年度		
2024年	2025年	2026年
人民幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元
262.0	214.0	191.0

上述建議年度上限主要參考以下各項釐定：(i)截至2026年12月31日止三個年度各年私人公司集團根據2024物業管理服務框架協議(美的建業)所授出及預期授出的合約數目；(ii)截至2026年12月31日止三個年度各年的預期管理的建築項目面積；(iii)保留集團於截至2026年12月31日止三個年度各年提供的物業管理服務類型；及(iv)保留集團於截至2026年12月31日止三個年度各年預期將予收取的服務費，主要根據提供該等服務的成本(如勞工成本及行政成本)及保留集團向獨立第三方提供類似範圍及品質的服務將予收取的服務費進行估計。

董事會函件

3. 2024房地產科技服務框架協議(美的建業)

- 訂約方 : 本公司與私人公司(美的建業(英屬維京群島)有限公司)
- 期限 : 自建議分派完成之日起至2026年12月31日止,須經獨立股東批准
- 主旨 : 保留集團應向私人公司集團提供房地產科技服務,如(i)建築過程的工業化、數字化及綠色轉型及(ii)提供智能空間解決方案。
- 定價基準 : 原則上,費用的確定應考慮此類服務的複雜性及所需資源,並且向美的建業提供的費用報價不低於保留集團向至少兩名獨立第三方提供類似服務的費用報價。

歷史交易金額

截至2023年12月31日止三個年度及截至2024年6月30日止六個月的歷史交易金額載列如下:

截至12月31日止年度			截至6月30日 止六個月
2021年	2022年	2023年	2024年
人民幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元
501.3	647.4	451.8	192.9

建議年度上限

截至2026年12月31日止三個年度各年有關2024房地產科技服務框架協議(美的建業)的服務費上限不應超過下文所載的上限:

截至12月31日止年度		
2024年	2025年	2026年
人民幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元
324.0	240.0	215.0

董事會函件

上述建議年度上限主要參考以下各項釐定：(i)截至2026年12月31日止三個年度各年私人公司集團根據2024房地產科技服務框架協議(美的建業)已授出及預期將授出的合約數目；(ii)截至2026年12月31日止三個年度各年，保留集團將提供的房地產科技服務類型；(iii)保留集團於截至2026年12月31日止三個年度各年預期將予收取的服務費，主要根據提供該等服務的成本(如包括但不限於勞工成本及行政成本)、房地產科技服務的預期利潤率及保留集團向獨立第三方提供類似範圍及品質的服務而將予收取的服務費進行估計。

4. 2024物業管理框架協議(美的控股)

茲提述本公司日期為2022年1月21日及2022年10月21日有關(其中包括)2022物業管理框架協議(美的控股)的公告。鑒於2022物業管理框架協議(美的控股)將於2024年12月31日到期，而本公司謹此希望確保於建議分派及可能出售事項後與美的控股集團繼續合作，本公司已於2024年8月16日訂立2024物業管理框架協議(美的控股)以提前續訂協議及年度上限。於2024物業管理框架協議(美的控股)生效後，2022物業管理框架協議(美的控股)將自動終止。

- 訂約方 ： 本公司與美的控股
- 期限 ： 自建議分派完成之日起至2026年12月31日止，須經獨立股東批准
- 主旨 ： 保留集團應向美的控股集團擁有或控制的住宅、商業及其他物業(如醫院及產業園)提供物業管理服務。
- 定價基準 ： 原則上，向美的控股提供的費用報價應不低於保留集團向至少兩名獨立第三方提供類似服務的費用報價。

將參考保留集團就類似服務收取的當時現行費用，並考慮提供服務的服務範圍及成本(主要為勞工成本)另加管理費利潤率，經公平磋商後釐定。

董事會函件

管理費利潤率綜合考慮包括物業類型、地理位置／地區、合約期限、相關項目的性質及複雜程度、預期服務質量以及現有同類合約的過往利潤率等多項因素釐定。

歷史交易金額

截至2023年12月31日止兩個年度及截至2024年6月30日止六個月有關2022物業管理框架協議(美的控股)的歷史交易金額載列如下：

截至12月31日止年度		截至6月30日 止六個月
2022年	2023年	2024年
人民幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元
37.0	54.1	43.0

建議年度上限

截至2026年12月31日止三個年度各年有關2024年物業管理框架協議(美的控股)的服務費上限不應超過下文所載的上限：

截至12月31日止年度		
2024年	2025年	2026年
人民幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元
95.0 ⁽¹⁾⁽²⁾	205.0 ⁽²⁾	311.0 ⁽²⁾

附註1：2024物業管理框架協議(美的控股)項下截至2024年12月31日止年度的建議年度上限高於2022物業管理框架協議(美的控股)項下同年度的現有年度上限，主要由於2024年其他物業(即一間醫院及產業園)對物業管理服務需求增加。

附註2：為使本集團來自物業管理服務的收益多元化，本集團已於2024年開始在若干工業園區內以有限規模提供與物業管理有關的額外配套服務(主要集中於團體餐飲服務)。根據截至2024年6月30日止六個月的歷史交易，預計當保留集團管理的所有工業園區在2025年和2026年逐步獲得該等服務時，在工業園區內提供該等輔助服務的需求將會增加。鑒於上述原因及工業園區的業務潛力，董事認為，2024物業管理框架協議(美的控股)項下截至2025年及2026年12月31日止年度的建議年度上限屬公平合理。

上述建議年度上限主要參考以下各項釐定：(i)歷史交易金額；(ii)截至2026年12月31日止三個年度各年，美的控股集團根據2024物業管理框架協議(美的控股)已授出及預期將授出的合約數量，經計及美的控

董事會函件

股集團持有或控制的物業數量；(iii)截至2026年12月31日止三個年度各年的預期管理的物業規模；(iv)截至2026年12月31日止三個年度各年保留集團將予提供的物業管理服務類型；及(iv)保留集團於截至2026年12月31日止三個年度各年預期將予收取的服務費，主要根據提供該等服務的成本(如勞工成本及行政成本)及保留集團向獨立第三方提供類似範圍及品質的服務而將予收取的服務費估算。

進行非豁免持續關連交易的理由及裨益

就與私人公司集團訂立的非豁免持續關連交易而言，於建議分派完成前，房開業務(將由私人公司集團經營)與保留業務(將由保留集團經營)之間的關係一直互惠互利及具協同效應，雙方憑藉長期合作，彼此已相互瞭解各自的業務需求。

就與美的控股集團訂立的非豁免持續關連交易而言，本集團一直向美的控股集團提供物業管理服務及建設服務，並已與美的控股集團建立長期穩定的合作關係。

各非豁免持續關連交易協議分別為保留集團提供額外收益。與此同時，保留集團亦將努力爭取業主及住戶、業主委員會、商業物業租戶、物業開發商、物業項目業主及投資者乃至當地政府等潛在獨立第三方客戶。

鑒於上文所述，董事會認為於建議分派後(a)保留集團與私人公司集團及(b)保留集團與美的控股集團的持續合作可進一步(i)加強互惠互利及互補關係；及(ii)長遠促進保留集團的增長及發展。

內部控制措施

為進一步保障股東(包括少數股東)之整體利益，本集團已實施以下有關持續關連交易的內部控制措施：

- 本集團已制定一系列措施，以確保非豁免持續關連交易將根據非豁免持續關連交易協議的主要條款進行，例如在確認訂單之前，業務部門根據私人公司集團與美的控股集團對常用產品及／或服務

董事會函件

的要求及規格擬備報價(包括與獨立第三方的價格比較);及各項具體交易的單獨協議的落實須經業務部門、法務部門、財務部門及/或管理層批准,具體視乎交易規模而定,以確保其符合定價政策。

- 本集團財務部門將妥善保管規管(i)本集團與私人公司集團及(ii)本集團與美的控股集團根據非豁免持續關連交易協議進行各項具體交易的協議文件。
- 本集團合規部門將按季度向董事會審核委員會報告有關非豁免持續關連交易的內部控制措施是否仍然完整有效。
- 財務部門及合規部門應共同負責每月監控非豁免持續關連交易的交易金額,以確保不超過年度上限。
- 本公司將向獨立非執行董事及核數師提供資料及證明文件,以便其對本公司訂立的持續關連交易進行年度審閱。根據上市規則規定,獨立非執行董事將向董事會提供年度確認書,確認持續關連交易是否於本集團日常及一般業務過程中訂立、是否按一般商業條款進行及是否根據有關交易的協議進行,條款公平合理並且符合股東之整體利益,而核數師將向董事會提供年度確認,確認有否注意到任何情況,令其認為該持續關連交易未獲董事會批准,在各重大方面未有按照本集團的定價政策進行,於各重大方面未根據有關交易的協議進行或已超逾年度上限。

有關本集團、保留集團、私人公司及美的控股之資料

本集團

截至最後實際可行日期及集團重組及建議分派完成前，本集團是一家總部位於中國的大型全國性房地產開發商，經營以下主要業務：(i)物業開發與銷售；(ii)物業管理服務；(iii)商業物業投資與運營；及(iv)房地產科技。

保留集團

於集團重組及建議分派完成後，保留集團將經營以下保留業務：

(i) 物業管理服務業務

物業管理服務業務包括一系列服務，例如向住宅、商業及其他類型的物業提供物業管理及增值服務(如基礎物管、銷售支持、房屋經紀、社區零售及團餐等其他配套服務)。截至2023年12月31日，本集團在中國服務385個物業項目，總合約建築面積約90.32百萬平方米。截至2024年6月30日，本集團在管的總建築面積為69.89百萬平方米。

(ii) 商業物業和產業園業務

商業物業和產業園業務專注於：(a)設計、建造及運營保留集團或其他方持有的智慧商業體和產業園；及(b)提供與物業租賃相關的商業運營服務；及(c)為保留集團運營的智慧商業體及產業園提供配套物業管理服務。除向商業物業及產業園提供運營服務及物業管理服務外，保留集團亦於適當時候出售若干自有商業物業，以獲得適當投資回報。

於建議分派完成後，該項業務分部在中國6個城市，涵蓋5個自有商業物業、第三方物業業主委託給我們的5個商業物業以及3個自有產業園。

(iii) 房地產科技業務

房地產科技業務主要包括：(a)建築過程的工業化、數字化和綠色轉型；及(b)提供智能空間解決方案。有關服務分別由「睿住建築科技」及「睿住智能科技」提供。

董事會函件

睿住建築科技聚焦建築行業的工業化、數字化及綠色轉型升級，堅持技術創新及新材料研發，培育並開發「PC+MIC+產業化部件及材料」的綠色複合產品矩陣，打造具有全價值鏈服務的裝配式樓宇，推動綠色住宅美好生活。截至2023年12月31日，綠色裝配式產業的累計產能超過130,000立方米，外部項目佔比98.2%。

睿住智能科技致力於成為智能空間解決方案提供商。其通過初步完成全屋智能數字智能平台及七大類全屋智能系統的硬件佈局，提升服務能力。

(iv) 建設項目管理業務

建設項目管理業務主要包括：(a)向地方政府及關聯方(即美的控股集團)提供服務，包括(但不限於)向公立醫院和學校以及用作康體、醫療及辦公等相關用途的建築或經營場所提供工程建設管理、智能系統安裝及其他相關配套服務；及(b)為住宅物業提供建設項目管理(包括在建議分派後由房開業務所持有的物業，考慮到本集團絕大多數自有物業將以實物分派的方式從本集團剝離)，並積極多元化其客戶群體以涵蓋獨立第三方客戶。該等住宅物業的建設項目管理服務主要包括物業開發、設計、規劃及建造(例如監督和控制項目建設階段的任務和活動，包括在建樓棟的進度、成本、質量和安全管理)、銷售及市場推廣。

私人公司

截至最後實際可行日期，(i)私人公司為於英屬維京群島註冊成立的有限公司及為本公司的直接全資附屬公司；及(ii)其董事分別為本公司執行董事郝恒樂先生及非執行董事趙軍先生。

於建議分派及可能出售事項完成後，(i)私人公司將不再為本公司的附屬公司並將由控股股東(或其全資附屬公司)及選擇實物分派的股東持有，及(ii)郝恒樂先生將辭任私人公司董事，而趙軍先生將繼續擔任私人公司董事及本公司非執行董事。趙軍先生亦將於可預見未來出任私人公司唯一的高級管理層成員並將負責監督私人公司集團的整體策略、業務發展及管理。截至最後實際可行日

董事會函件

期，趙軍先生將不會持有私人公司的任何股權。有關郝恒樂先生及趙軍先生的履歷詳情，請分別參閱本公司截至2023年12月31日止年度年報的第27頁及29頁。

私人公司集團將主要從事房開業務。截至2023年12月31日，本集團房地產開發及銷售業務(不包括本集團持有及運營的商業物業和產業園)包括320個物業開發項目，土地儲備的總建築面積約27.1百萬平方米。該等物業開發項目大多為住宅物業，分佈於大灣區、長三角經濟區、長江中遊經濟區、京津冀經濟區和西南經濟區等中國五大區域。於建議分派前，截至2024年6月30日，本集團擁有317個項目的權益。於建議分派完成後，私人公司集團將於309個項目中擁有權益，而保留集團將保留於8個項目的權益。有關該等項目的詳情，請參閱本通函第V-5至V-27頁。

私人公司的股東權益將受私人公司組織章程細則及英屬維京群島公司法保護。私人公司的組織章程細則及英屬維京群島公司法概要載於本通函附錄四。

美的控股

美的控股於中國註冊成立並由控股股東何先生及盧女士分別直接全資擁有94.55%及5.45%權益。美的控股集團主要從事製造業及商業領域的投資業務。

建議分派及可能出售事項之財務資料及影響

房開業務

截至2023年12月31日，房開業務的未經審核資產總值及未經審核資產淨值分別約人民幣197,716百萬元及人民幣42,964百萬元，分別相當於本集團經審核資產總值及經審核資產淨值的約98%及86%。有關房開業務的未經審核財務資料詳情，請參閱本通函附錄二。

保留集團

截至2023年12月31日，保留集團的未經審核資產總值及未經審核資產淨值分別約人民幣12,191百萬元及人民幣5,154百萬元，分別相當於本集團經審核資產總值及經審核資產淨值的約6%及10%。為免生疑問，由於備考調整，房開業務及保留集團的未經審核資產總值及未經審核資產淨值之和不等於本集團的經審核資產總值及經審核資產淨值。有關保留集團備考調整及未經審核備考財務資料之詳情，請參閱本通函附錄三。

董事會函件

於建議分派及可能出售事項完成後，由於本公司將不會擁有房開業務的任何權益，故房開業務的未經審核資產總值及資產淨值將不再於本公司的綜合財務報表內入賬。由於國際財務報告詮釋委員會第17號不適用於分派前後由同一名人士或多名人士最終控制的非現金資產分派，故本公司制定向最終控制方分派按賬面值確認轉讓附屬公司股息的會計政策。因此，不會對本公司盈利產生影響。

上市規則之涵義

非執行董事何劍鋒先生為盧女士的配偶及何先生的兒子(二者均為控股股東)。因此，根據證券及期貨條例，何劍鋒先生被視為於盧女士所持有本公司權益中擁有權益。非執行董事趙軍先生是美的控股的執行總裁。故其二人被視為在建議分派、可能出售事項及非豁免持續關連交易中擁有重大權益，並已就審議及批准該等事項的相關董事會決議案放棄投票。除上文所披露者外，概無董事(i)於建議分派、可能出售事項及非豁免持續關連交易中擁有重大利益及(ii)就相關董事會決議案放棄投票。

建議分派

由於建議分派項下擬分派的資產規模達至本公司的一項非常重大出售(即適用百分比率(定義見上市規則第14.07條)超過75%)，根據上市規則第14.94條，控股股東及其各自的聯繫人須在股東特別大會上就建議分派的股東決議案放棄投贊成票。此外，股東批准建議分派須獲得親身或委派代表於大會上表決的股東所持股份所附票數至少75%的贊成票，而表決反對建議分派決議案的票數，不超過有權親自或委派代表於股東特別大會上表決的股東所持股份所附票數的10%。因此，根據上市規則第14.94條、章程細則及開曼群島公司法，建議分派須(其中包括)在股東大會上獲得獨立股東的批准。

可能出售事項

假設控股股東選擇、接受並持有實物分派項下的私人公司股份，根據其截至記錄日期在本公司的持股水平，將持有81.13%的私人公司股份，且概無其他股東選擇收取私人公司股份(假設除控股股東外，所有股東將收取現金替代)，則控股股東(或其全資附屬公司)將額外收購私人公司至多18.87%的股權，代價(含稅，如有)將與本公司在建議分派項下向選擇現金的股東應付或已付的現金替代等值。

根據上市規則，控股股東為本公司之關連人士，故根據上市規則第14A章，本公司在可能出售事項項下向控股股東出售私人公司股權將構成本公司的一項關連交易。

由於有關可能出售事項的適用百分比率至多超過25%但低於75%，可能出售事項亦構成本公司在上市規則第14章項下的一項主要交易。因此，可能出售事項須遵守上市規則第14章及第14A章項下的申報、公告、通函及獨立股東批准的規定。

非豁免持續關連交易

截至本通函日期，何先生及盧女士為控股股東，而美的控股由何先生和盧女士直接持有94.55%和5.45%。美的控股及其附屬公司均為何先生的聯繫人，因此是上市規則項下本公司之關連人士。建議分派完成後，私人公司將由控股股東直接或間接持有至少81.13%，視乎可能出售事項的規模而定。因此，根據上市規則，私人公司將成為本公司的關連人士。因此，根據上市規則第14A章，於建議分派完成後，2024持續關連交易將構成本公司的持續關連交易。

由於各非豁免持續關連交易項下擬進行相關交易的一項或多項適用百分比率超過5%，故協議項下擬進行的交易須遵守上市規則第14A章項下的申報、公告、年度審閱及獨立股東批准的規定。

董事會函件

為免生疑問，根據上市規則第14A.81條，倘一系列關連交易於12個月期間內訂立或完成，或因其他原因而有關連，則該等交易將予合併計算並視作一項交易處理。鑒於(i)2024物業管理服務框架協議(美的建業)及2024物業管理框架協議(美的控股)乃與同一關連人士(即控股股東何先生及盧女士)的聯繫人訂立，及(ii)根據該等協議擬進行的交易性質大致相同，故2024物業管理服務框架協議(美的建業)及2024物業管理框架協議(美的控股)項下擬進行的各項交易須予合併計算。由於2024物業管理服務框架協議(美的建業)及2024物業管理框架協議(美的控股)各自的最高適用百分比率(按獨立基準或合併計算)超過5%，本公司已就2024物業管理服務框架協議(美的建業)及2024物業管理框架協議(美的控股)各自遵守上市規則第14A章有關關連交易的所有規定(包括獨立股東批准規定)。2024物業管理服務框架協議(美的建業)及2024物業管理框架協議(美的控股)各自毋須合併而重新分類。

股東應注意，建議分派、可能出售事項及非豁免持續關連交易須經本通函所述獨立股東批准。本公司股東及／或潛在投資者應知悉，建議分派、可能出售事項及非豁免持續關連交易的實施可能生效，亦可能不會生效。概無保證建議分派、可能出售事項及非豁免持續關連交易將因此獲得批准或落實。同時，股東及潛在投資者在買賣股份時應謹慎行事。

股東特別大會

本公司謹訂於2024年9月2日(星期一)上午11時正以(a)於中國廣東省佛山市順德區北滘鎮誠德路1號美的置業廣場4棟30層的現場會議；及(b)透過卓佳電子會議系統的在線虛擬會議相結合的方式舉行股東特別大會，召開大會通告載於本通函第EGM-1頁至第EGM-3頁。

隨函附奉股東特別大會適用的代表委任表格。無論閣下能否親身出席股東特別大會，務請盡快依照隨附之代表委任表格所印備指示填妥表格，且無論如何須於股東特別大會或其任何續會(視情況而定)舉行時間48小時前交回本公

董事會函件

司之香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓。填妥及遞交代表委任表格後，閣下隨後仍可依願出席股東特別大會或其任何續會(視情況而定)並於會上表決。

於建議分派、可能出售事項及非豁免持續關連交易中擁有重大權益的股東須於股東特別大會上就相關決議案放棄投票。因此，控股股東及彼等各自聯繫人將於股東特別大會上就有關建議分派、可能出售事項及非豁免持續關連交易的股東決議案放棄投票。

推薦建議

董事(包括組成獨立董事委員會的獨立非執行董事)認為：

- (i) 建議分派及可能出售事項符合本公司及獨立股東之整體利益；及
- (ii) 非豁免持續關連交易協議及據此擬進行交易乃經公平磋商，按一般商業條款或更佳條款並於本集團日常及一般業務過程中訂立，而有關係款乃屬公平合理，並符合本公司及獨立股東的整體利益。

因此，董事(包括組成獨立董事委員會的獨立非執行董事)建議獨立股東投票贊成股東特別大會通告所載的決議案。

獨立董事委員會函件及獨立財務顧問函件及彼等各自的推薦建議分別載於本通函第35頁至36頁及第37頁至73頁。股東務請細閱該兩份函件以了解意見詳情。

其他資料

另請 閣下垂注本通函附錄及股東特別大會通告所載的資料。

此 致

列位股東 台照

承董事會命
美的置業控股有限公司
主席、執行董事兼總裁
郝恒樂

2024年8月16日

以下為獨立董事委員會之函件全文，當中載有其就建議分派、可能出售事項及非豁免持續關連交易致獨立股東之推薦建議。



MIDEA REAL ESTATE HOLDING LIMITED

美的置業控股有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：3990)

敬啟者：

- (1)以實物形式向本公司股東分派本集團的房地產開發及銷售業務；
- (2)本公司的可能主要交易及關連交易；
- 及
- (3)非豁免持續關連交易

吾等提述本公司日期為2024年8月16日之通函(「通函」)，而本函件為通函之一部分。除非文義另有所指，否則本函件所用之詞彙與通函所界定者具有相同涵義。

吾等獲董事會委任，以就建議分派及可能出售事項是否符合本公司及獨立股東之整體利益向獨立股東提供意見，以及就彼等是否投票贊成或反對將於股東特別大會上提呈以批准建議分派及可能出售事項的決議案提供建議。申萬宏源融資(香港)有限公司已獲委任為獨立財務顧問以就此向閣下及吾等提供建議。

提請閣下垂注本通函所載「董事會函件」及本通函所載「獨立財務顧問函件」，當中載有就建議分派、可能出售事項及非豁免持續關連交易向吾等提供的意見及建議，以及提供意見及建議的主要因素及理由。

獨立董事委員會函件

經考慮通函第37頁至73頁所載獨立財務顧問致閣下及吾等之意見函件所載之獨立財務顧問所考慮之主要理由及因素以及其意見後，吾等認為(i)建議分派及可能出售事項符合本公司及獨立股東之整體利益；及(ii)非豁免持續關連交易協議及據此擬進行之交易乃經公平磋商，按一般商業條款或更佳條款並於本集團日常及一般業務過程中訂立，而有關條款乃屬公平合理，並符合本公司及獨立股東的整體利益。因此，吾等建議獨立股東投票贊成將於股東特別大會上提呈以批准建議分派、可能出售事項及非豁免持續關連交易之決議案。

此 致

列位股東 台照

獨立董事委員會

獨立非執行董事
譚勁松先生

獨立非執行董事
歐陽偉立先生

獨立非執行董事
陸琦先生

謹啟

2024年8月16日

獨立財務顧問函件

以下載列獨立財務顧問申萬宏源融資(香港)有限公司就建議分派、可能出售事項及非豁免持續關連交易致獨立董事委員會及獨立股東之函件全文，以供載入本通函。



申萬宏源融資(香港)有限公司
香港
皇后大道東1號
太古廣場3期6樓

敬啟者：

- (1) 以實物形式向 貴公司股東分派 貴集團的房地產開發及銷售業務
- (2) 貴公司的可能主要交易及關連交易
- (3) 非豁免持續關連交易

緒言

吾等謹此提述吾等獲委任為獨立財務顧問，以就建議分派、可能出售事項及非豁免持續關連交易向獨立董事委員會及獨立股東提供意見，有關詳情載於 貴公司致股東日期為2024年8月16日的通函(「**通函**」)所載董事會函件(「**董事會函件**」)內，而本函件構成通函的一部份。除非文義另有所指，否則本函件所用詞彙與通函所界定者具有相同涵義。

茲提述 貴公司日期2024年6月23日內容有關(其中包括)(i)建議分派；及(ii)可能出售事項之公告及日期為2024年8月16日內容有關非豁免持續關連交易之公告。

董事會宣佈， 貴公司建議向於記錄日期名列 貴公司股東名冊的股東實施建議分派。根據該建議， 貴公司擬將房開業務進行內部重組，由私人公司持有該業務，同時組建私人公司集團，接著通過實物分派私人公司股份的方式將私人公司集團從 貴集團剝離。由於實物分派在上市規則14.94條的規定範圍內，根據上市規則第14.94(2)條的規定， 貴公司將向選擇不接受私人公司股份的股東提供現金替代。

獨立財務顧問函件

根據建議分派，股東可選擇(i)按照其於記錄日期在 貴公司的相關持股比例收取私人公司股份，或(ii)收取現金替代，若股東(1)選擇不接受及獲取私人公司股份，(2)根據適用的法律和法規不能夠或不被允許持有私人公司股份，及/或(3)未有回應選擇、接受及獲取私人公司股份的相關請求。

於建議分派完成後，保留集團將(i)為私人公司集團擁有的各個住宅及商業物業提供設計、規劃及提供工程建設管理以及其他相關配套服務；(ii)向私人公司集團擁有或控制的住宅物業提供物業管理服務；(iii)向私人公司集團提供房地產科技，如(1)建築過程的工業化、數字化及綠色轉型及(2)提供智能空間解決方案；及(iv)向美的控股集團持有或控制的各個住宅及商業物業提供物業管理服務。上述交易構成非豁免持續關連交易並須遵守上市規則第14A章項下的申報、公告、年度審閱及獨立股東批准的規定。

貴公司已根據上市規則第14及14A章成立獨立董事委員會(由全體於建議分派、可能出售事項及非豁免持續關連交易中並無擁有直接或間接權益的獨立非執行董事組成)，以就(其中包括)建議分派(包括實物分派及現金替代)、可能出售事項及非豁免持續關連交易提供建議。

吾等已獲委任為獨立財務顧問，並經獨立董事委員會批准。於最後實際可行日期，吾等與董事、 貴公司最高行政人員或主要股東或彼等各自的任何聯繫人概無關連，因此被認為適合向獨立董事委員會及獨立股東提供獨立意見。吾等並不知悉吾等與 貴公司、控股股東或任何其他方之間存在任何關係或利益可被合理地視為妨礙吾等就建議分派(包括實物分派及現金替代)、可能出售事項及非豁免持續關連交易擔任獨立董事委員會及獨立股東之獨立財務顧問的獨立性。

吾等與 貴公司或控股股東於本函件日期前兩年內並無其他約定。除 貴公司就吾等受聘為現任獨立財務顧問向吾等支付的正常專業費外，概不存在可以讓吾等自 貴公司或董事、 貴公司最高行政人員或主要股東或彼等各自的聯繫人收取任何費用或利益的安排。因此，吾等認為，吾等有資格就建議分派(包括實物分派及現金替代)、可能出售事項及非豁免持續關連交易提供獨立意見。

意見基準

於達致吾等提供予獨立董事委員會及獨立股東之意見時，吾等已與 貴集團管理層討論並審閱(其中包括)(i)貴公司的公告，(ii)貴公司截至2021年、2022年及2023年12月31日止年度的年報及(iii)非豁免持續關連交易協議所載的相關資料。吾等亦依賴該通函所載之資料及事實及 貴公司提供予吾等之所有資料、 貴集團管理層所發表之資料及聲明以及吾等所進行研究之結果。吾等假設由 貴集團管理層提供之所有資料、事實及聲明(彼等對該等資料、事實及聲明負全責)於作出時於所有重大方面均屬真實準確，且於最後實際可行日期仍屬真實準確。吾等亦假設 貴集團管理層於該通函內所作有關信念、意見、預期及意向之所有陳述，乃均經適當查詢及審慎考慮後合理作出。吾等並無理由懷疑任何重大事實或資料遭隱瞞，或懷疑該通函所載資料及事實之真實性、準確性及完整性，或 貴公司及其顧問向吾等提供之彼等所發表意見及聲明之合理性。吾等之意見乃根據 貴集團管理層就並無與任何人士訂立有關建議分派、可能出售事項及非豁免持續關連交易的未披露私人協議／安排或隱含的諒解所發出的聲明及確認而作出。

董事共同及個別對該通函中所載資料之準確性及真實性承擔全部責任，並於作出一切合理查詢後確認，就彼等深知及確信，該通函中所載資料在所有重大方面均屬準確及完整且無任何誤導或欺詐成分，以及該通函並無遺漏其他事宜，以致該通函的任何陳述或該通函具誤導成分。作為獨立財務顧問，吾等並不對該通函之任何內容負責，惟本意見函除外。

於完成上述工作後，吾等認為吾等已遵守上市規則第13.80條之規定採取足夠及必要之步驟以達致知情之見解，並以此作為吾等建議之合理基礎。然而，吾等並無對 貴公司提供之資料及文件及 貴集團或其聯繫人之業務及事務狀況進行任何獨立核實及深入調查。吾等之意見乃必須依據於最後實際可行日期之實際財務、經濟、市場及其他狀況以及吾等可獲得的資料而作出。股東務必留意，後續發展(包括市場及經濟狀況之任何重大變動)可能影響及／或改變吾等之意見，且吾等並無責任就最後實際可行日期以後發生之事項對所表達之意見作出任何更新，或對吾等之意見作出任何更新、修訂或重申。此外，本函件之任何內容不應視為對持有、出售或購買任何股份或 貴公司任何其他證券之推薦意見。

最後，倘本函件所載資料乃摘錄自己刊發或以其他方式公開獲得之來源，吾等之責任為確保有關資料乃準確地摘錄自有關來源，但吾等並無義務就該等資料之準確性及完整性進行任何獨立核實及深入調查。

主要考慮因素及理由

於達致吾等就建議分派、可能出售事項及非豁免持續關連交易之意見時，吾等已考慮下列主要因素及理由：

1. 貴集團重組及建議分派之背景

1.1 集團重組

為促成建議分派，貴集團將實施集團重組，以便自 貴集團剝離房開業務。此重組過程將包括(其中包括)重組將由私人公司持有的 貴公司房開業務的權益，由此組建私人公司集團。因此，於實物分派完成前，貴集團透過私人公司持有房開業務的全部權益。

集團重組應按照完全符合包括中國、香港、英屬維京群島和開曼群島在內的相關司法權區的所有適用法律法規。預計重組將於建議分派完成之前完成。

有關進一步詳情，建議股東參閱通函所載董事會函件「集團重組」一節。

1.2 實物分派及提供現金替代

貴公司建議向截至記錄日期登記的股東實施建議分派。此過程涉及對私人公司轄下的房開業務進行內部重組，同時組建私人公司集團，隨後透過實物分派私人公司股份的方式將其自 貴集團剝離。

根據建議分派，股東可選擇(i)按照其於記錄日期在 貴公司的持股比例收取私人公司股份，或(ii)選擇現金替代。若股東(1)拒絕接受私人公司股份，(2)根據適用法律和法規不符合資格持有私人公司股份，或(3)未有回應選擇、接受及獲取私人公司股份的相關請求。

1.3 可能出售事項

為促成建議分派，控股股東已承諾(i)根據其截至記錄日期在 貴公司的持股量，悉數接納並持有實物分派項下相應的私人公司股份(即不選擇現金替代)；及(ii)收購或安排其全資附屬公司收購未獲選擇現金的股東承購的私人公司股份。此項收購將於建議分派完成時或前後進行，控股股東將向 貴公司支付與其應付或已付給選擇現金的股東的現金替代等值的代價。

1.4 建議分派及可能出售事項之條件

建議分派及可能出售事項之完成須待獨立股東在股東特別大會上通過通函所列批准(其中包括)建議分派和可能出售事項的必要決議案後，方可作實。該條件不可豁免。

1.5 非豁免持續關連交易

於建議分派完成後，保留集團將(i)為私人公司集團持有的各個住宅及商業物業提供設計、規劃及提供工程建設管理以及其他相關配套服務；(ii)為私人公司集團持有或控制的住宅物業提供物業管理服務；(iii)向私人公司集團提供房地產科技，如(1)建築過程的工業化、數字化及綠色轉型及(2)提供智能空間解決方案；及(iv)向美的控股集團持有或控制的多個住宅及商業物業提供物業管理服務。上述交易構成非豁免持續關連交易並須遵守上市規則第14A章項下的申報、公告、年度審閱及獨立股東批准的規定。

2. 進行建議分派、可能出售事項及非豁免持續關連交易之理由及裨益

2.1 建議分派及可能出售事項

誠如董事會函件所載， 貴公司認為，實施建議分派及可能出售事項符合 貴公司及股東的最佳利益，原因如下：

- (i) 儘管 貴集團於截至2023年12月31日止年度維持健康的財務比率，並設法滿足「三道紅線」的要求(誠如 貴公司2023年度報告所披露)， 貴集團仍須承擔沉重負擔及債務以支持其房開業務。把房開業務從 貴集團剝離將大幅減少 貴集團的負債和與房地產開發業

務的重資產屬性相關的信用風險，並為股東提供變現其在 貴公司部分投資的選擇權，從而減少其與 貴公司股份相關的房開業務投資風險。於建議分派完成後，預期 貴集團的負債總額將由人民幣1,515億元減少至人民幣70億元；

- (ii) 建議分派將使 貴公司能夠精簡其運營並專注於主要為輕資產的保留業務。將重資產的房開業務剝離將不可避免地縮減 貴集團整體業務的規模，但將重心轉移到輕資產模式使保留集團能夠利用其在房地產行業的專業知識，實現更高的利潤率(與房開業務相比)，並減少其在房地產市場的宏觀周期性風險敞口；
- (iii) 當前，輕資產保留業務相對較高的利潤率被房開業務相對較低的利潤率抵銷，因此投資者難以公平及單獨地對輕資產保留業務進行估值。集團重組及建議分派後， 貴公司股價將更好地反映保留業務的價值；
- (iv) 建議分派將為股東提供同時保留其在保留集團和私人公司集團的權益的選擇權。私人公司股東將於私人公司集團的重資產物業項目組合中擁有權益， 貴公司股東將於保留集團具有增長潛力和重估機會的新型輕資產業務模式中擁有權益；
- (v) 由於私人公司仍將是一家私營公司，且私人公司股份預計不會在聯交所或任何其他證券交易所上市或交易，建議分派項下的現金替代將使股東靈活選擇是否變現其在房開業務中的相應權益；及
- (vi) 可能出售事項有助於減輕 貴公司在實物分派方面的財務壓力，同時實現房開業務與 貴公司的剝離，這符合 貴公司及股東之整體利益。

吾等認為，建議分派及可能出售事項為 貴公司及股東帶來多重利益。通過剝離重資產房開業務， 貴公司可減少負債及降低其信貸風險，同時精簡管理，專注於與利潤率較高輕資產保留業務相關的營運。將資產自 貴集團剝離將使保留業務的估值更準確、更透明，從而有可能在 貴公司股價中更準確地反映其內在價值。而且，股東可靈活選擇是否維持於保留集

團及私人公司集團的權益，亦或是透過現金替代變現部分投資(吾等認為其估值公平，如下所述)。此外，可能出售事項有助於緩解 貴公司的財務壓力，同時實現業務板塊的戰略剝離。總體而言，是次重組預期將為 貴公司改善財務健康狀況、更加關注高利潤率業務及提升股東價值提供有利條件。

有關進一步詳情，建議股東參閱通函所載董事會函件「建議分派及可能出售事項之理由」一節。

2.2 非豁免持續關連交易

誠如董事會函件所載，於建議分派完成前，房開業務(將由私人公司集團經營)與保留業務(將由保留集團經營)之間的關係一直互惠互利及具協同效應，雙方憑藉長期合作，彼此已相互瞭解各自的業務需求。就與美的控股集團訂立的非豁免持續關連交易而言，貴集團一直向美的控股集團提供物業管理服務及建築服務，並已與美的控股集團建立長期穩定的合作關係。得益於該互補關係，貴集團自2019年起已成為中國廣東省百強民營企業之一。此外，各非豁免持續關連交易協議為保留集團提供額外收益。與此同時，保留集團亦將努力爭取從業主及住戶、業主委員會、商業物業租戶、物業開發商、物業項目業主及投資者乃至中國當地政府的潛在獨立第三方客戶。

鑒於上文所述，董事會認為於建議分派後(a)保留集團與私人公司集團及(b)保留集團及美的控股集團的持續合作可進一步(i)加強互惠互利及互補關係；及(ii)長遠促進保留集團的增長及發展。

有關進一步詳情，建議股東參閱通函所載董事會函件「進行非豁免持續關連交易的理由及裨益」一節。

3. 貴集團、私人公司集團、保留集團及美的控股之資料及財務表現

貴集團

於本函件日期及集團重組及建議分派完成前，貴集團是一家總部位於中國的大型全國性房地產開發商，經營以下主要業務：(i)物業開發與銷售；(ii)物業管理服務；(iii)商業物業投資與運營；及(iv)房地產科技。

保留集團

於集團重組及建議分派完成後，保留集團將經營以下保留業務：

(i) 物業管理服務業務

物業管理服務業務包括一系列服務，例如向住宅、商業及其他類型的物業提供物業管理及增值服務(如基礎物管、銷售支持、房屋經紀、社區零售及團餐等其他配套服務)。截至2023年12月31日，貴集團在中國66個城市服務385個物業項目，總合約建築面積約90.32百萬平方米。截至2024年6月30日，貴集團在管的總建築面積為69.89百萬平方米。

(ii) 商業物業和產業園業務

商業物業和產業園業務專注於：(a)設計、建造及運營保留集團或其他方持有的智慧商業體和產業園；及(b)提供與物業租賃相關的商業運營服務；及(c)為保留集團運營的智慧商業體及產業園提供配套物業管理服務。除向商業物業及產業園區提供運營服務及物業管理服務外，保留集團亦於適當時候出售若干自有商業物業，以獲得適當投資回報。

於建議分派完成後，該項業務分部在中國6個城市，涵蓋5個自有商業物業、第三方物業業主委託給我們的5個商業物業以及3個自有產業園。

(iii) 房地產科技業務

房地產科技業務主要包括：(a) 建築過程的工業化、數字化和綠色轉型；及(b) 提供智能空間解決方案。有關服務分別由「睿住建築科技」及「睿住智能科技」提供。

睿住建築科技聚焦建築行業的工業化、數字化及綠色轉型升級，堅持技術創新及新材料研發，培育並開發「PC+MIC+產業化部件及材料」的綠色複合產品矩陣，打造具有全價值鏈服務的裝配式樓宇，推動綠色住宅美好生活。截至2023年12月31日，綠色裝配式產業的累計產能超過130,000立方米，外部項目佔比98.2%。

睿住智能科技致力於成為智能空間解決方案提供商。其通過初步完成全屋智能數字智能平台及七大類全屋智能系統的硬件佈局，提升服務能力。

(iv) 建設項目管理業務

建設項目管理業務主要包括：(a) 向地方政府及關聯方(即美的控股集團)提供服務，包括(但不限於)向公立醫院和學校以及用作康體、醫療及辦公等相關用途的各類建築或經營場所提供工程建設管理、智能系統安裝及其他相關配套服務；及(b) 為住宅物業提供建設項目管理(包括在建議分派後由房開業務所持有的物業，考慮到 貴集團絕大多數自有物業將以實物分派的方式從 貴集團剝離)，並積極多元化其客戶群體以涵蓋獨立第三方客戶。該等住宅物業的建設項目管理服務主要包括物業開發、設計、規劃及建造(例如監督和控制項目建設階段的任務和活動，包括在建樓棟的進度、成本、質量和安全管理)、銷售及市場推廣。

私人公司

截至通函日期，(i) 私人公司為於英屬維京群島註冊成立的有限公司及為 貴公司的直接全資附屬公司；及(ii) 其董事分別為 貴公司執行董事郝恒樂先生及非執行董事趙軍先生。

於建議分派及可能出售事項完成後，(i)私人公司將不再為 貴公司的附屬公司並將由控股股東(或其全資附屬公司)及選擇實物分派的股東持有，及(ii)郝恒樂先生將辭任私人公司董事，而趙軍先生將繼續擔任私人公司董事及 貴公司非執行董事。趙軍先生將不會持有私人公司的任何股權。私人公司集團將保留及主要從事房開業務。

美的控股

美的控股於中國註冊成立並由控股股東何享健先生及盧德燕女士分別直接全資擁有94.55%及5.45%權益。美的控股集團主要從事製造業及商業領域的投資業務。

3.1 貴集團之財務資料

下文載列 貴集團截至2021年、2022年及2023年12月31日止年度的財務資料概要，摘錄自 貴公司年報(根據香港財務報告準則編製)：

	截至12月31日止年度		
	2021年 人民幣千元 (經審核)	2022年 人民幣千元 (經審核)	2023年 人民幣千元 (經審核)
收益	73,703,098	73,630,848	73,564,495
毛利	13,495,463	11,306,441	8,483,566
年度溢利	5,302,810	3,576,773	2,125,068

誠如上表所載， 貴集團收益保持相對穩定，由截至2021年12月31日止年度(「2021財年」)的人民幣73,703.1百萬元略微下降至截至2022年12月31日止年度(「2022財年」)的人民幣73,630.8百萬元，並進一步下降至截至2023年12月31日止年度(「2023財年」)的人民幣73,564.5百萬元。就溢利而言， 貴集團的年度溢利由2021財年的人民幣5,302.8百萬元下降至2022財年的人民幣3,576.8百萬元，並進一步下降至2023財年的人民幣2,125.1百萬元，於三年期間明顯下降。

吾等注意到， 貴公司的年報中，收益的穩定主要由於(i)房地產開發及銷售表現平穩，每年保持在人民幣720億元左右；(ii)物業管理服務收益增加，由2021財年的人民幣908.7百萬元增加至2022財年的人民幣1,142.1百萬元，

獨立財務顧問函件

並進一步增加至2023財年的人民幣1,522.0百萬元；以及(iii)商業物業投資及營運收入增長，由2021財年的人民幣276.3百萬元增加至2022財年的人民幣296.6百萬元，其後增至2023財年的人民幣363.4百萬元。

儘管收益穩定，但 貴集團溢利下降，主要由於：(i)毛利下降，由2021財年的人民幣13,495.5百萬元下降至2022財年的人民幣11,306.4百萬元，並進一步下降至2023財年的人民幣8,483.6百萬元，主要歸因於項目單位成本上升，以及房地產行業銷售低迷導致出現減值跡象令物業開發項目減值撥備增加；(ii)其他收入及其他虧損／收益波動，由2021財年的人民幣894.1百萬元大幅下降至2022財年的人民幣351.1百萬元，及於2023財年為人民幣351.2百萬元，主要由於 貴集團管理及諮詢服務收入減少，以及投資物業公平值變動產生的虧損；及(iii)財務成本／收入的變動，由2021財年的淨收入人民幣721.0百萬元，轉為2022財年的淨成本人民幣43.8百萬元，其後於2023財年改善至淨收入人民幣250.2百萬元。上述影響被部分以下各項抵銷：(i)由於 貴集團努力實施嚴格的成本控制措施及提高人均效率，行政開支由2021財年的人民幣3,382.2百萬元減少至2022財年的人民幣2,150.3百萬元，並進一步減少至2023財年的人民幣1,572.6百萬元；以及(ii)所得稅開支由2021財年的人民幣3,416.7百萬元減少至2023財年的人民幣2,361.9百萬元。

貴集團實施嚴格的成本控制措施，導致行政開支由2021財年的人民幣3,382.2百萬元減少至2022財年的人民幣2,150.3百萬元，並進一步減少至2023財年的人民幣1,572.6百萬元。然而，上述結果被銷售成本的增加及中國房地產行業當前面臨的挑戰抵銷，從而導致三年期間的溢利整體下降。

3.2 房開業務之財務表現

下文載列房開業務(將由私人公司集團持有，由此於 貴集團重組後組建私人公司集團)截至2021年、2022年及2023年12月31日止年度及截至2023年及2024年6月30日止六個月的財務資料概要，摘錄自「附錄二—房開業務之未經審核財務資料」一節：

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2021年	2022年	2023年	2023年	2024年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)
收益	72,131,702	72,240,590	71,767,672	35,346,518	24,141,499
毛利	12,150,259	10,338,253	7,556,615	4,367,308	2,039,164
年度／期間溢利	4,626,929	2,842,564	1,563,786	1,338,287	626,509

誠如上表所述，房開業務收益保持相對穩定，由2021財年的人民幣72,131.7百萬元略微增加至2022財年的人民幣72,240.6百萬元，而進一步減少至2023財年的人民幣71,767.7百萬元。就溢利而言，本年度房開業務的溢利由2021財年的人民幣4,626.9百萬元減少至2022財年的人民幣2,842.6百萬元，並進一步下降至2023財年的人民幣1,563.8百萬元，三年內大幅下降，反映中國房地產開發行業整體轉差。

吾等注意到，房開業務於2021財年、2022財年及2023財年的財務業績波動與 貴集團的財務業績波動相似，乃由於房開業務對 貴集團的營運作出重大貢獻。出現該等趨勢的原因包括：(i)穩定的房地產開發銷售帶來穩定收入，但被物業管理服務及商業地產業務的增長抵銷；(ii)溢利下降，主要由於(a)項目成本上升及減值撥備增加導致毛利下降；(b)其他收入及虧損波動；及(c)財務成本／收入變動。該等因素反映中國房地產業面臨更多挑戰，從而對房開業務及 貴集團產生類似影響。截至2024年6月30日止六個月，房開業務錄得收益減少人民幣11.2百萬元，較2023年同期收益減少31.7%。根據吾等與管理層的討論，該減少主要由於房地產開發銷售額下降。收益減少加上減值撥備進一步增加導致截至2024年6月30日止六個月的溢利較截至2023年6月30日止六個月的溢利減少人民幣711.8百萬元。

3.3 私人公司集團之物業權益估值

仲量聯行企業評估及諮詢有限公司(「估值師」)就私人公司集團及保留集團於建議分派完成後將持有的物業(「該等物業」)發出日期為2024年8月16日的估值報告(「估值報告」)概要隨附於本通函附錄五。

吾等信納， 貴公司與估值師之間的委聘條款(包括工作範疇)屬適合。吾等已經與估值師討論於達致該等物業市值時所用的方法及假設。有關估值師所採納之估值方法詳情載於估值報告。吾等亦注意到，估值師於2024年6月及8月間就物業進行實地考察。

吾等已審閱估值報告並與估值師討論有關估值所採用的方法、基準及假設以及為達致估值而進行的調整。第I類物業由 貴集團及合資企業及聯營公司持作銷售。第III類物業由 貴集團及合資企業及聯營公司持有以供

未來開發。該等類別已獲得相關產權證書，包括國有土地使用權證書／不動產權證書。第V類的物業由 貴集團持有以供投資，而第VI類的物業則由 貴集團持有及佔用。

第II類中的物業包括中國的在建物業。對於該等物業，已頒發建築工程施工許可證，但尚未頒發樓宇的建設工程竣工驗收證明／表格。

第IV類物業已由 貴集團簽約收購。 貴集團已與相關政府部門簽訂協議，但截至2024年6月30日（「估值日期」），尚未取得國有土地使用權證書／不動產權證書和／或土地溢價的付款尚未完全結算。

吾等注意到，估值師已採用比較法對第I類及第III類物業進行估值，並假設每項物業的銷售均處於現狀，並參考相關市場上的可資比較銷售交易，標的物業與可資比較物業之間可進行適當調整（根據地點、面積、條件、便利設施及可比銷售等因素確定）。吾等注意到 貴集團持有的該等物業分別用於在中國進行銷售及未來發展。吾等瞭解使用比較法被認為符合市場慣例並於該情況下屬適當，主要由於存在公開可用且可比的銷售交易及資料。

在對第V類及第VI類物業（分別由 貴集團在中國持有用作投資目的的物業及 貴集團持有作業主佔用的物業）以及第I類物業權益的剩餘部分（由 貴集團以及合營企業及聯營企業持有待售但於估值日期處於限售期內）進行估值時，估值師已採用收入法，計及現有租賃產生及／或現有市場可實現的物業租金收入淨額，並適當考慮租賃的復歸收入潛力，然後將其資本化，以適當的資本化比率確定市場價值。若適當，亦參考相關市場可用的可資比較銷售交易。吾等從估值師處瞭解到，對於該等物業，收入法（亦常用於為投資目的及業主佔用目的物業估值）乃對該等物業進行估值的最合適方法。

獨立財務顧問函件

如估值報告所披露，為估值目的而採用的資本化率乃基於估值師對類似用途類型房產收益率經過適當調整後的分析。吾等已討論並瞭解此類資本化比率乃參考市場對類似用途類型的可資比較物業的普遍預期收益率進行估計，這隱含地反映物業的類型及質量、對潛在未來租金增長的預期、資本增值及相關風險因素。

關於第II類中由 貴集團於中國持有且處於在建中的物業，吾等注意到，估值師已根據該等物業各自均將按照 貴集團提供的最新開發方案進行開發及竣工的基準對該等物業進行估值。於達致吾等的估值意見時，估值師已採用比較法，參考相關市場取得的可資比較銷售證據，同時經計及截至估值日期與建築階段相關的應計建築成本及專業費用，以及完成開發項目預計產生的其餘成本及費用。吾等瞭解採用市場比較法符合此類物業的市場慣例，因此屬恰當。

吾等注意到估值師亦採用比較法對第III類物業進行估值，該組物業為 貴集團於中國持有作日後開發，假設以現況出售該等各項物業，並參考相關市場取得的可資比較銷售交易。吾等已討論並從估價師處瞭解到此方法為評估土地物業(例如該類別中的物業)的最適當方法。

吾等注意到，估價師並未賦予第IV類物業權益商業價值，乃由於截至估值日期， 貴集團尚未取得國有土地使用權證書／不動產權證書及／或悉數結算土地溢價款。估值師為參考用途，根據比較法評估其市值，並已假設其不動產權證書已獲得並可自由轉讓。作為參考，上述物業於估值日期的市值為人民幣277.6百萬元。

3.4 私人公司集團擁有人應佔經調整資產淨值

根據通函「附錄五—估值報告」所載物業權益的物業估值及附錄二所載房開業務的未經審核財務資料及貴公司管理層提供私人公司集團於2024年6月30日的物業賬面淨值，下表載列2024年6月30日私人公司集團擁有人應佔經調整未經審核備考綜合資產淨值（「經調整私人公司資產淨值」）：

	千港元
於2024年6月30日私人公司集團擁有人應佔 未經審核綜合資產淨值	20,480,057
減：2024年6月30日物業的賬面淨值	(71,264,963)
加：附錄五所載2024年6月30日物業的估值	74,566,606
減：遞延稅項(附註1)	(825,411)
加：根據集團重組向私人公司集團注資(附註1、3)	<u>2,144,100</u>
經調整私人公司資產淨值	<u><u>25,100,390</u></u>

每股私人公司股份的經調整 私人公司資產淨值(港元)(附註2)	17.49
現金替代(港元)	5.90
現金替代較每股私人公司股份的 經調整私人公司資產淨值之折讓	66.3%

附註：

1. 中國遞延稅項乃根據物業增值乘以適用稅率25%計算。
2. 人民幣換算為等值港元乃根據國家外匯管理局網站 (<https://www.safe.gov.cn/big5/big5/www.safe.gov.cn/safe/rmbhlzjj/index.html>) 於2024年8月9日公佈的匯率即1港元兌人民幣0.91658元計算。
3. 根據董事會函件，作為集團重組的一部分，貴公司將向私人公司注資2,144,100,000港元，以換取獲配發1,432,411,483股私人公司股份。

根據2024年6月30日的經調整私人公司資產淨值及私人公司股份數目，於2024年6月30日每股私人公司股份的經調整私人公司資產淨值為每股人民幣16.03元（約每股17.49港元）。每股現金替代5.90港元折讓約66.3%。

4. 建議分派及可能出售事項

4.1 實物分派及提供現金替代

根據建議分派，實物分派應按股東持有的每股股份對應一股私人公司股份的基準實施。若股東(1)選擇不接受及獲取私人公司股份，(2)根據適用法律和法規不能夠或不被允許持有私人公司股份，及/或(3)未有回應選擇、接受及獲取私人公司股份的相關請求，該等股東應收取現金替代。根據現金替代應就選擇現金的股東持有的每一股股份支付5.90港元的現金代價。

由於實物分派涉及出售整個房開業務，而不僅僅是出售個別或一組物業資產，因此在評估實物分派的現金替代時，關注私人公司集團(主要從事物業開發及銷售業務)的股權價值至關重要。此方法更為合適，原因如下：

- a) 業務連續性：經與 貴集團管理層討論，房開業務正作為持續經營企業轉讓，包括其運營能力、管理專業知識，及未來增長及發展潛力。這有別於簡單的資產評估，後者不會捕捉該等業務中該等無形但有價值的方面。
- b) 綜合價值捕獲：通過關注股權價值，吾等不僅考慮有形資產(如土地儲備、待售物業及發展中物業)，亦考慮對房開業務的整體價值作出貢獻的無形資產(如品牌價值、客戶關係及運營訣竅)。
- c) 未來盈利潛力：股權價值考慮房開業務的未來盈利潛力。考慮到房地產行業的宏觀及週期性質以及未來增長或復蘇的潛力，這一點尤為重要。
- d) 債務考慮：股權價值法本質上考慮與房開業務相關的債務淨額，從而更準確地描述股東將獲得的價值。
- e) 與交易結構一致：實物分派的結構是轉讓私人公司股份，指房開業務的股權。因此，股權估值與股東即將收到或放棄者的性質一致。

於以下章節所載吾等的分析中，吾等將重點放在私人公司集團的股權價值上。這反映在吾等使用經調整私人公司資產淨值(即房開業務的淨股

權價值)，以及採用市盈率(「**市盈率**」)及市淨率(「**市淨率**」)進行比較，這些均為以股權為基礎的估值指標。此外，吾等與私有化先例(定義見下文)的比較亦符合該方法，乃由於私有化通常涉及股權收購而非資產收購。

4.2 現金替代與可資比較房開公司之比較

於評估現金替代是否公平合理時，一般做法是參考與私人公司集團類似的其他可資比較公司。吾等在搜索香港上市之可資比較公司的基礎上，採用市盈率及市淨率的可資比較分析。鑒於房開業務在2023財年盈利，吾等認為採用市盈率分析乃屬適當，原因為該比率乃資本市場評估盈利物業開發及銷售業務的公認方法。儘管房開業務於最近一個財政年度仍錄得盈利，但其擁有人應佔溢利呈下降趨勢，由2021財年的人民幣3,075.6百萬元下降至2023財年的人民幣372.8百萬元(即複合年度下降率為65.2%)，可能導致市盈率上升，未能反映房開業務的真實估值。因此，由於房開業務擁有人應佔淨資產保持相對穩定(截至2021年12月31日為人民幣167億元，截至2022年12月31日為人民幣179億元，及截至2023年12月31日則為人民幣184億元)，吾等在分析中亦考慮了市淨率，為現金替代方案的評估提供了另一個被廣泛接受的股權估值指標。

根據每股現金替代5.90港元，本函件「3.4私人公司集團擁有人應佔經調整資產淨值」一節計算的經調整私人公司資產淨值及私人公司擁有人應佔純利、現金替代隱含的私人公司集團的市淨率及市盈率計算如下：

現金替代(港元)	5.90
每股私人公司股份的經調整私人公司資產淨值(港元)	17.49
現金替代的市淨率	0.34
截至2023年12月31日止年度私人公司 擁有人應佔純利(千港元) ^{附註}	406,748
私人公司股份數目	1,435,411,483
每股私人公司股份擁有人應佔純利(港元/私人公司股份)	0.283
現金替代的市盈率	20.82

附註：人民幣換算為等值港元乃根據國家外匯管理局網站(<https://www.safe.gov.cn/big5/big5/www.safe.gov.cn/safe/rmbh1zjj/index.html>)於2024年8月9日公佈的匯率即1港元兌人民幣0.91658元計算。

獨立財務顧問函件

吾等根據以下標準甄選公司：(i) 主要在中國內地從事房地產開發及銷售業務；(ii) 於2024年6月21日(即建議分派公告日期前的最後交易日(「最後交易日」)) 市值超過50億港元；及(iii) 目前於聯交所上市。吾等共找到14家符合上述標準的香港上市公司(不包括 貴公司)(「市場可資比較公司」)，據吾等所知，該等公司已屬詳盡無疑。謹請股東注意私人公司集團的業務、營運及前景與市場可資比較公司類似但並不完全相同。

下文載列市場可資比較公司根據其各自於最後交易日的收市價計算的市盈率及市淨率以及其各自最近期公佈的財務資料：

股票名稱	股份代號	於最後 交易日 市值 十億港元	於最後 交易日 收市價 港元	貴公司擁有人		市盈率 倍數	市淨率 倍數
				應佔每股 已發行 股份純利 港元/股	應佔每股 已發行 股份經審 核資產淨值 港元/股		
華潤置地有限公司	1109.HK	191.8	26.90	4.854	40.987	5.54	0.66
中國海外發展有限公司	0688.HK	152.8	13.96	2.582	37.608	5.41	0.37
萬科企業股份有限公司	2202.HK	86.9	4.92	1.125	23.195	4.37	0.21
龍湖集團控股有限公司	0960.HK	76.2	11.26	2.095	24.779	5.37	0.45
建發國際投資集團有限公司	1908.HK	29.7	14.74	2.754	18.302	5.35	0.81
越秀地產股份有限公司	0123.HK	22.1	5.50	0.873	15.25	6.30	0.36
綠城中國控股有限公司	3900.HK	16.6	6.54	1.359	15.746	4.81	0.42
合生創展集團有限公司	0754.HK	13.7	3.61	0.771	25.144	4.68	0.14
金輝控股(集團)有限公司	9993.HK	11.3	2.80	(0.159)	6.534	不適用	0.43
中國金茂控股集團有限公司	0817.HK	8.6	0.64	(0.564)	3.212	不適用	0.20
深圳控股有限公司	0604.HK	8.5	0.95	(0.029)	4.758	不適用	0.20
保利置業集團有限公司	0119.HK	5.6	1.47	0.417	9.848	3.52	0.15
嘉華國際集團有限公司	0173.HK	5.5	1.76	0.256	13.511	6.87	0.13
瑞安房地產有限公司	0272.HK	5.4	0.67	0.111	5.342	6.02	0.13
					最小值	3.52	0.13
					最大值	6.87	0.81
					平均值	5.30	0.33
					中位數	5.37	0.29
現金替代		8.5	5.90	0.283	17.49	20.82	0.34

附註：

- 市場可資比較公司的市盈率乃根據最後交易日各自的收市價除以各自最近期刊發的年報所披露的相關公司擁有人應佔純利計算(按已發行股數計)。對於在各自最近期刊發的財務報告中披露虧損的公司，並無計算其市盈率，乃由於這對於比較用途並無意義。

2. 市場可資比較公司的市淨率乃根據最後交易日各自的收市價除以各自最近期刊發的年報所披露的相關公司擁有人應佔資產淨值計算(按已發行股數計)。

如上表所示，市場可資比較公司的市盈率介乎約3.52倍至約6.87倍之間，中位數約為5.37倍及平均值約為5.30倍。因此，現金替代的市盈率約為20.82倍，高於市場可資比較公司市盈率範圍、平均值及中位數的上限。謹請股東注意，如上文所述，房開業務擁有人應佔溢利的下降趨勢可能導致市盈率上升，未能反映房開業務的真實估值。

此外，市場可資比較公司的市淨率介乎約0.13倍至約0.81倍之間，中位數約為0.29倍及平均值約為0.33倍。現金替代方案的市淨率為0.34倍，在市場可資比較公司市淨率的下限及上限範圍內，高於市場可資比較公司市淨率的平均值及中位數。

而且，吾等將現金替代的市盈率及市淨率與 貴公司於最後交易日的市盈率及市淨率進行比較。現金替代的市盈率約為20.82倍，高於 貴公司於最後交易日的市淨率約5.34倍。同樣，現金替代的市盈淨率0.34倍，高於 貴公司於最後交易日的市淨率約0.19倍。

基於以下事實：(i)現金替代的市盈率及市淨率均高於市場可資比較公司的平均值及中位數；(ii)現金替代的市淨率在市場可資比較公司的範圍之內；及(iii)現金替代的市盈率高於市場可資比較公司範圍的上限；及(iv)現金替代的市盈率及市淨率均高於最後交易日 貴公司的市盈率及市淨率，吾等認為現金替代方案屬公平合理。

4.3 與近期私有化交易之比較

誠如董事會函件所載，建議分派項下擬分派的資產規模達至 貴公司的一項非常重大出售(即適用百分比率(定義見上市規則第14.07條)超過75%)。根據本函件「3.1 貴集團之財務表現」及「3.2 房開業務之財務表現」兩節，私人公司集團於2021財年、2022財年及2023財年貢獻 貴集團總收入逾97%及佔 貴集團於2021財年、2022財年及2023財年純利分別為87.3%、79.5%及73.6%。此外，於2023年12月31日，私人公司集團股東應佔資產淨值佔 貴集團資產淨值的72.7%。鑒於根據建議分派將出售集團的大部分股權，並考慮到將向股東提供現金替代方案，該交易與私有化有某些相似之處。然而，值得注意的是，股東將保留其在公司的股權， 貴公司將繼續經營保留業務，

獨立財務顧問函件

其股份仍在聯交所上市。儘管存在該等差異，但吾等認為，由於出售事項的實質性以及向股東提供現金選擇權，於評估其公平性及理性時，將現金替代與最近可資比較私有化交易進行比較屬合理。

吾等嘗試確定股份在聯交所主板上市而主要業務為房地產開發及銷售的公司的私有化建議。該等私有化建議乃自2019年6月1日(約5年前)起至最後交易日止公佈，但不包括尚未/有待批准的私有化建議(「私有化先例」)，這代表吾等能夠從聯交所網站找到符合上述甄選標準的私有化建議的詳盡清單。吾等認為5年左右的回顧期屬適當且充分，乃由於其為吾等提供一個與私人公司集團從事類似業務的公司的私有化建議的定價及其趨勢的有意義概述。

公告日期	股份代號	公司名稱	要約/註銷價高於/(低於)截至以下日子 (包括該日)的(平均)收市股價的溢價/(折讓)				註銷價 或要約價 相比經調整 的每股綜合 資產淨值的 溢價/ (折讓) (%)	備註
			註銷價 (港元)	最後交易日 (%)	最後30個 交易日 (%)	最後90個 交易日 (%)		
2023年5月8日	2278.HK	海藍控股有限公司	3.36	5.0	5.0	8.7	(60.2)	
2021年7月9日	2868.HK	首創置業股份 有限公司	2.80	62.8	127.6	143.5	(38.4)	
2021年1月21日	0208.HK	保利達資產控股 有限公司	1.50	61.3	72.6	104.1	(54.6)	
2021年1月17日	0190.HK	香港建設(控股) 有限公司	8.00	120.4	119.8	100.0	(68.3)	附註2
2020年2月27日	0020.HK	會德豐有限公司	71.90	52.2	45.2	45.1	(45.0)	附註3
		最小值		5.0	5.0	8.7	(68.3)	
		最大值		120.4	127.6	143.5	(38.4)	
		平均值		60.3	74.0	80.3	(53.3)	
		中位數		61.3	72.6	100.0	(54.6)	
		現金替代	5.90	57.3	27.1	37.3	(66.3)	

附註：

- 各私有化先例的經調整每股綜合資產淨值乃通過調整綜合資產淨值得出，主要包括(i)各物業權益估值產生的重估盈餘；及(ii)相關稅項影響，如相關私有化文件所披露。
- 誠如主題計劃文件所披露，在計算公司註銷價所代表相比公司股價及資產淨值的溢價(折讓)時，已考慮到宣佈第二次中期股息(每股0.13港元)的影響。
- 註銷價為71.90港元，指計劃現金代價為每股計劃股份12.00港元，以及每股計劃股份將予分派的九龍倉置業地產投資有限公司(1997.HK)股份及九龍倉集團有限公司(0004.HK)股份的價值(按該等公司於最後交易日的收市價計算)之合計。

根據上表，私有化先例之相應註銷價／要約價相較各自之上一交易日股價、30日及90日股價平均數的平均溢價分別約為60.3%、74.0%及80.3%。吾等注意到，現金替代較於上述所有期間的收市價所代表的溢價全部於私有化先例各自的平均溢價的範圍內。現金替代較建議分派公告日期前最後交易日在聯交所所報的收市價每股股份3.75港元溢價57.3%，接近私有化先例各自的平均值及中位數溢價。

從上表可以看出，涉及房地產開發及銷售公司的私有化建議的要約／註銷價較經調整每股資產淨值設定折讓的情況並不少見，而且該等私有化建議在獲得足夠的股東批准／接納水平後均能順利完成。如上表所述，私有化先例之各自註銷價／要約價相對於各自經調整每股資產淨值的溢價／折讓介乎於折讓約38.4%至68.3%之間，折讓平均值約為53.3%及折讓中位數為54.6%。儘管現金替代對每股私人公司股份的經調整私人公司資產淨值折讓約66.3%，較私有化先例的平均值及中位數為高，但仍處於所有私有化先例的範圍之內，尤其接近海藍控股有限公司約60.2%的折讓，而海藍控股有限公司是最近在類似市況下提出的私有化建議，因此被視為具有參考價值。

需要注意的是，於建議分派完成後，股東將維持其於 貴公司的股權， 貴公司將繼續經營保留業務，其股份仍於聯交所上市。上述現金替代與私有化先例的比較並未考慮股份價值，股份價值指保留集團於建議分派後的價值。股東保留在 貴公司中的該額外價值及股份流動性，使是次交易有別於典型的私有化，由此少數股東在退市過程中以現金全額退出。現金替代應被視為對已分派業務的部分補償，而不是完全退市價值。倘將保留價值與現金替代結合起來考慮，整體交易條款對股東可能比單獨與私有化先例進行比較所顯示的更為有利。綜上所述，吾等認為現金替代屬公平合理。

4.4 可能存在的風險及保障私人公司股東的利益

對於有意保留其於房開業務投資的股東而言，彼等應知悉私人公司股份不大可能有任何市場，由於如董事會函件所述，私人公司股份無意在聯交所或任何其他證券交易所上市。此外，於完成後，私人公司作為非上市公眾公司，將不受上市規則的管治，因此將不受上市規則所載同等程度的

企業管治及少數股東保障規定的約束。然而，只要私人公司符合收購守則所載的公眾公司準則，私人公司將繼續受香港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》(「收購守則」)所規限。該等準則包括但不限於香港股東人數及香港交易股份的程度。股東務請參閱收購守則全文，以了解其適用範圍的全面詳情。私人公司的權益亦會受私人公司的組織章程大綱及章程細則所保障(儘管程度較低)，有關概要載於通函附錄四。

吾等謹此提醒選擇實物分派的股東，與上市公司相比，私人公司集團缺乏某些監管要求，可能會在以下數個主要方面提供上市規則規定的企業管治及少數股東保護要求較少：

- a) 股東的知情權：與上市公司相比，私人公司的透明度通常較低。上市規則對上市公司提出了更高的披露要求，包括更全面的中期報告及年度報告，以及及時公佈若干企業活動。
- b) 股票流動性：上市股份有一個公共交易平台，而私人公司股份的流動性通常會大大降低。
- c) 關聯方交易及股東保障：上市規則對「關連人士」的定義有別於一般審計對「關聯人士」的定義。此差異通常會導致大股東與上市公司之間潛在交易的審批程序更加嚴格，從而為少數股東提供更大保障。
- d) 企業管治：英屬維京群島公司通常作為上市公司或機構股東的控股實體，與其他司法管轄區相比，管理更加靈活。與香港或新加坡的公司不同，英屬維京群島公司無需定期召開股東會議或接受年度報表審計。儘管英屬維京群島公司法確實為股東提供一些保障，但該等保障一般不如香港公司條例或監管香港上市公司的法規全面。

獨立股東於決定是否選擇分派或現金替代時，應仔細考慮該等因素。倘獨立股東對其作為私人公司股東的權益保障存疑，彼等可選擇不接受及取得私人公司股份及取得現金替代方案，以變現彼等於私人公司的投資。

無論如何，如有任何股東不希望參與建議分派(包括提供現金替代)，其可以在股份有權參與建議分派的最後一個交易日(如董事會函件所載預計為2024年9月5日(星期四))或之前出售股份。

吾等對實物分派及現金替代之意見

儘管現金替代較經調整私人公司資產淨值有所折讓，吾等認為，總體而言，實物分派及現金替代屬公平合理，且符合 貴公司及獨立股東的利益，並已考慮以下因素：

- a) 過往三年，貴集團盈利能力不斷下降，溢利由2021財年的人民幣5,303百萬元下降至2023財年的人民幣2,125百萬元。溢利下降主要由於房開業務所致，該業務在房地產行業面臨挑戰。實物分派完成後，由於剝離利潤率較低的房開業務，預計保留集團的利潤率將有所提高。此重組將有助於保留集團專注於利潤率較高的輕資產業務，從而有可能扭轉近期盈利能力下降的趨勢。
- b) 現金替代方案為傾向於變現其投資的股東提供靈活性。鑒於私人公司股份將不會於任何證券交易所上市，且該等股份不大可能有任何市場，因此該選擇權尤為重要。每股5.90港元的現金替代有助於股東可即時變現其於 貴集團的部分投資。
- c) 現金替代的市盈率約為20.82倍，高於市場可資比較公司市盈率範圍的上限(6.76倍)、平均值(4.67倍)及中位數(4.55倍)。現金替代方案的市淨率為0.34倍，在市場可資比較公司的範圍之內(0.12至0.68倍)，高於市場可資比較公司市淨率的平均值(0.29倍)及中位數(0.25倍)。
- d) 此外，現金替代方案較建議分派公告前最後一個交易日的收市價每股3.75港元溢價57.3%。這一溢價在私有化先例的範圍內(5.0%至120.4%)並接近其平均溢價60.3%。現金替代對每股私人公司股份的經調整私人公司資產淨值的折讓率約為66.3%，在私有化先例的範圍內(1.8%至68.3%)，並接近最近的先例(海藍控股有限公司為60.2%)。值得注意的是，於建議分派完成後，

股東將保留其在 貴公司的股權， 貴公司將繼續經營保留業務，其股份仍於聯交所上市。此保留價值與現金替代相結合，可能會為股東提供比單獨與私有化先例比較更有利的整體交易條款。

4.5 可能出售事項

吾等認為，可能出售事項可減輕 貴公司的財務壓力。假設所有獨立股東選擇現金替代，交易規模最高可達約16億港元。該筆巨額資金佔2023年12月31日 貴公司股東應佔資產淨值的約5.8%，以及保留集團截至2023年12月31日備考資產淨值的28.4%，有可能為 貴公司提供更大的財務靈活性。可能出售事項有效地將這一財務義務轉移予控股股東，從而保持 貴公司的流動性。可能出售事項亦提供一個機制，確保無論獨立股東作出何種選擇，現金替代均能獲得足夠的資金。此安排降低 貴公司無法履行現金替代義務的風險，從而提高整體建議分派的可行性及可信度。通過促進房開業務的剝離及為現金替代提供流動資金，可能出售事項有助於釋放股東價值。

此外，可能出售事項在結構上與提供予獨立股東的現金替代價格相同。此安排確保控股股東不會受到任何優待，使其利益與獨立股東的利益保持一致。公平的定價結構加強交易的公平性並減少對利益衝突的潛在擔憂。

倘獨立股東選擇現金替代，而不進行可能出售事項， 貴公司可保留私人公司集團的少數股權(最多18.9%)，而不會完全分拆物業開發業務。如董事會函件所載，建議分派的目標之一是降低 貴公司面臨的與房地產開發行業相關的信貸風險，這可能會對 貴公司的估值產生積極影響。透過可能出售事項， 貴公司能夠完全剝離其於私人公司集團的投資，集中精力開展輕資產業務。該分部可能會帶來更高的利潤率及更積極的市場認知。這一戰略轉變符合 貴公司的既定目標，亦順應當前房地產行業有利於輕資產業務模式的市場趨勢。

鑒於上文所述，吾等認為可能出售事項屬公平合理並符合 貴公司及獨立股東之整體利益。

5. 非豁免持續關連交易框架協議

5.1 2024建設項目管理服務框架協議(美的建業)

主要條款

下文所載為2024建設項目管理服務框架協議(美的建業)的主要條款：

訂約方 貴公司及私人公司(美的建業(英屬維京群島)有限公司)

期限

協議期限自建議分派完成之日起至2026年12月31日止，須經獨立股東批准。

主旨

保留集團應為私人公司集團擁有的住宅及商業物業提供設計、規劃及提供工程建設管理以及其他相關配套服務。

定價基準

原則上，費用的釐定應考慮相關建設項目的規模、期限、複雜程度、投資金額、所需資源及銷售業績等因素，且不低於以下各項的最高者：(i)保留集團向至少兩名獨立第三方提供同類服務的費用報價；(ii) 貴集團有關該等服務的營運成本(主要為勞工成本及行政費用)；及(iii)參照財政部頒佈的《基本建設項目建設成本管理規定》所訂標準的基本管理服務費率(經不時修訂)。該規定訂明建築項目的項目管理服務費乃按2%至0.4%的累進費率釐定，該費率根據每個建築項目價值的增加而有所不同。儘管該規定可能不適用於根據2024建設項目管理服務框架協議(美的建業)擬訂的交易，惟貴集團在確定其服務費率時已將該規定所載的管理服務費率作為其中一個因素。

獨立財務顧問函件

建議年度上限

截至2026年12月31日止三個年度各年有關2024建設項目管理服務框架協議(美的建業)的服務費上限不應超過下文所載的上限：

截至12月31日止年度		
2024年	2025年	2026年
人民幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元
340.0	1,492.0	1,333.0

附註1：由於交易僅於建議分派完成後方展開，故2024建設項目管理服務框架協議(美的建業)項下截至2024年12月31日止年度的建議年度上限僅考慮自建議分派完成日期(預計於2024年10月完成)起至2024年12月31日止期間的交易金額。

上述建議年度上限主要參考以下各項釐定：(i)私人公司集團根據2024建設項目管理服務框架協議(美的建業)所授出及預期將予授出的合約數目；(ii)截至2026年12月31日止三個年度各年的預期在管建設項目規模；(iii)截至2026年12月31日止三個年度各年保留集團將予提供的服務類型；及(iv)截至2026年12月31日止三個年度各年保留集團預期將收取的服務費，乃主要根據提供有關服務的成本(如勞工成本及行政費用)及保留集團向獨立第三方提供類似範圍及質量的服務將予收取的服務費進行估計。

為評估2024建設項目管理服務框架協議(美的建業)項下建議年度上限是否公平合理，吾等對 貴公司管理層編製的時間表及文件進行審閱，並與彼等進行討論。值得注意的是，2024建設項目管理服務框架協議(美的建業)中概述的服務將僅於建議分派完成後方會開始，預計將於2024年10月發生。隨後，截至2024年12月31日止年度的年度上限僅佔2024年10月之後的預期交易金額。吾等注意到建議年度上限主要包括兩部分：(i)在建物業的建設項目管理費，及(ii)銷售已竣工待售物業的佣金收入。

於吾等的審閱中，吾等與管理層確認，建設項目管理費乃根據兩個關鍵因素估算：(a)根據 貴集團截至2024年6月30日當前在建總建築面積推算的在建物業的管理總建築面積；(b)單位面積服務費，以行業標準為基準。吾等對 貴集團截至2022年及2023年12月31日止年度年報的分析顯示，開發中總建築面積呈下降趨勢。此趨勢與年度上限的降低相一致(考慮到2024年化上限，約為人民幣2,040百萬元)，並與 貴集團優化土地儲備結構的戰略舉措相一致，導致近年來故意減少土地儲備。吾等的比較分析確認，其屬於業內知名建設項目管理公司最近披露的費用範圍內。此針對同業公司的基準證實 貴集團採用的估計單位費用的合理性。

就持作銷售物業的銷售佣金而言，吾等核實其乃根據估計銷售金額及佣金率計算。估計銷售金額來自截至2024年6月30日止六個月的未經審核的銷售數據，預計截至2026年12月31日止三個年度將呈下降趨勢。這一預測解釋房地產開發及銷售行業近期普遍低迷的原因。佣金率根據 貴集團歷史銷售及營銷費用與收益的比率釐定。

鑒於上文所述，吾等認為2024建設項目管理服務框架協議(美的建業)的建議年度上限就 貴公司及獨立股東而言屬公平合理。

5.2 2024物業管理服務框架協議(美的建業)

主要條款

下文所載為2024物業管理服務框架協議(美的建業)的主要條款：

訂約方 貴公司及私人公司(美的建業(英屬維京群島)有限公司)

期限

協議期限自建議分派完成之日起至2026年12月31日止，須經獨立股東批准。

主旨

保留集團為私人公司集團擁有或控制的住宅物業提供物業管理服務。

定價基準

原則上，向美的建築提供的費用報價不得低於保留集團向至少兩名獨立第三方提供的類似服務的費用報價。

其乃經公平磋商後，參考保留集團就類似服務所收取的當時現行費用，並考慮服務範圍及提供服務的成本(主要指勞工成本)另加管理費利潤率及稅項等因素釐定。

管理費利潤率乃經參考包括物業類型、地理位置／區域、合約期限、相關項目的性質及複雜程度、預計的服務質量，以及現有類似合同的歷史利潤率等多項因素釐定。

歷史交易金額

截至2023年12月31日止三個年度及截至2024年6月30日止六個月的歷史交易金額載列如下：

截至12月31日止年度			截至2024年
2021年	2022年	2023年	6月30日止六個月
人民幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元
750.6	422.9	379.3	140.8

建議年度上限

截至2026年12月31日止三個年度各年有關2024物業管理服務框架協議(美的建業)的服務費上限不應超過下文所載的上限：

截至12月31日止年度		
2024年	2025年	2026年
人民幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元
262.0	214.0	191.0

如董事會函件所載，建議年度上限主要參考以下各項釐定：(i) 私人公司集團根據2024物業管理服務框架協議(美的建業)所授出及

預期批出的合約數目；(ii)截至2026年12月31日止三個年度各年的預期在管物業的面積；(iii)保留集團於截至2026年12月31日止三年度內各年提供的物業管理服務類型；(iv)保留集團於截至2026年12月31日止三個年度各年預期將予收取的服務費，主要根據提供該等服務的成本(如勞工成本及行政成本)及保留集團向獨立第三方提供類似範圍及品質的服務將予收取的服務費進行估計。

據管理層告知，於估計截至2024年12月31日止年度的建議年度上限時，貴公司參考截至2024年6月30日止六個月作為集團內公司間交易向房開業務提供2024物業管理服務框架協議(美的建業)範圍內服務的貴集團未經審核歷史交易金額(約人民幣140.8百萬元)。截至2024年12月31日止年度的建議年度上限人民幣262.0百萬元約為截至2024年6月30日止六個月的未經審核歷史交易金額的年化金額，吾等認為屬合理，乃由於物業管理服務的收入確認相對穩定且無明顯的季節性影響。據貴集團管理進一步告知及審閱管理層編製的時間表及文件，截至2026年12月31日止兩年各年的建議年度上限減少乃主要由於增值服務產生的收入預期減少，增值服務主要包括為私人公司集團新竣工物業開發項目提供交付前及銷售支援服務。根據貴公司的年報，過去三年來，貴集團的房地產開發組合於過去三年呈持續下降趨勢。具體而言，貴集團在管的房地產開發項目數量由2021年12月31日的354個減少至2022年12月31日的332個並進一步減少至2023年12月31日的327個，這與預計未來竣工的房地產開發項目數量的估計下降趨勢一致。貴集團參與的項目數量的下降可能會導致未來幾年新完工的房地產開發項目減少，從而減少對向私人公司集團提供交付前及銷售協助服務的需求。隨後，這一趨勢支持管理層對增值服務收益下降的預期，並證明截至2026年12月31日止兩個年度建議年度上限屬合理。鑒於上文所述，吾等認為2024物業管理服務框架協議(美的建業)項下的建議年度上限就貴公司及獨立股東而言屬公平合理。

5.3 2024房地產科技服務框架協議(美的建業)

主要條款

下文所載為2024房地產科技服務框架協議(美的建業)的主要條款：

訂約方 貴公司與私人公司(美的建業(英屬維京群島)有限公司)

期限

協議期限自建議分派完成之日起至2026年12月31日止，須經獨立股東批准。

主旨

保留集團應向私人公司集團提供房地產科技服務，如(i)建築過程的工業化、數字化及綠色轉型及(ii)提供智能空間解決方案。

定價基準

原則上，向美的建業提供的費用報價的釐定應考慮此類服務的複雜性及所需資源，並且不低於保留集團向至少兩名獨立第三方提供類似服務的費用報價。

歷史交易金額

截至2023年12月31日止三個年度及截至2024年6月30日止六個月的歷史交易金額載列如下：

截至12月31日止年度			截至2024年
2021年	2022年	2023年	6月30日止六個月
人民幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元
501.3	647.4	451.8	192.9

建議年度上限

截至2026年12月31日止三個年度各年有關2024房地產科技服務框架協議(美的建業)的服務費上限不應超過下文所載的上限：

截至12月31日止年度		
2024年	2025年	2026年
人民幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元
324.0	240.0	215.0

上述建議年度上限主要參考以下各項釐定：(i)私人公司集團根據2024房地產科技服務框架協議(美的建業)已授出及預期將授出的合約數目；(ii)截至2026年12月31日止三個年度各年，保留集團將提供的房地產科技服務類型；(iii)保留集團於截至2026年12月31日止三個年度各年預期將予收取的服務費，主要根據提供該等服務的成本(如包括但不限於勞工成本及行政成本)、房地產科技服務的預期利潤率及保留集團向獨立第三方提供類似範圍及品質的服務而將予收取的服務費進行估計。

為評估2024房地產科技服務框架協議(美的建業)項下建議年度上限是否公平合理，吾等對 貴公司管理層編製的時間表及文件進行審閱，並與管理層進行討論。吾等注意到，建議年度上限乃根據(i)技術相關服務的現有合約金額；(ii)估計將簽訂的新合約；及(iii)提供服務的時間表及確認相應收益的歷史比率來估計。鑒於上文所述，吾等認為2024房地產科技服務框架協議(美的建業)項下的建議年度上限就 貴公司及獨立股東而言屬公平合理。

5.4 2024物業管理框架協議(美的控股)

主要條款

下文所載為2024物業管理框架協議(美的控股)的主要條款：

訂約方 貴公司與美的控股

期限

協議的期限自建議分派完成之日起至2026年12月31日止，須經獨立股東批准。

主旨

保留集團應向美的控股集團擁有或控制的住宅及商業提供物業管理服務。

定價基準

原則上，向美的控股提供的費用報價應不低於保留集團向至少兩名獨立第三方提供類似服務的費用報價。

將參考保留集團就類似服務收取的當時現行費用，並考慮提供服務的範圍及成本(主要為勞工成本)加管理費利潤率，經公平磋商後釐定。

管理費利潤率綜合考慮包括物業類型、地理位置／地區、合約期限、相關項目的性質及複雜程度、預期服務質量以及現有同類合約的過往利潤率等多項因素釐定。

歷史交易金額

2022物業管理框架協議(美的控股)截至2023年12月31日止兩個年度及截至2024年6月30日止六個月的歷史交易金額載列如下：

截至12月31日止年度		截至2024年
2022年	2023年	6月30日止六個月
人民幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元
37.0	54.1	43.0

建議年度上限

截至2026年12月31日止三個年度各年有關2024物業管理框架協議服務費上限不應超過下文所載的上限：

截至12月31日止年度		
2024年	2025年	2026年
人民幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元
95.0	205.0	311.0

上述建議年度上限主要參考以下各項釐定：(i)歷史交易金額；(ii)美的控股集團根據2024物業管理框架協議(美的控股)已授出及預期將授出的合約數量，經計及美的控股集團持有或控制的物業數量；(iii)截至2026年12月31日止三個年度各年的預期在管物業規模；(iv)截至2026年12月31日止三個年度各年保留集團將予提供的物業管理服務類型；及(iv)保留集團於截至2026年12月31日止三個年度各年將予收取的服務費，主要根據提供該等服務的成本(如勞工成本及行政成本)及保留集團向獨立第三方提供類似範圍及品質的服務而將予收取的服務費估算。

據管理層告知並於審閱相關附表及文件後，吾等注意到，截至2024年12月31日止年度的建議年度上限主要依據 貴集團向美的控股集團提供的物業管理服務的未經審核歷史交易金額。截至2024年6月30日止六個月，該等交易金額約為人民幣43.0百萬元。截至2024年12月31日止年度的建議年度上限為人民幣95.0百萬元，指對該六個月數字的年度化預測，由於增值服務的預期擴張而略有增加。鑒於物業管理服務收入確認的性質相對穩定，且不存在明顯的季節性波動，吾等認為此方法屬合理。

據 貴集團管理層進一步告知及審閱管理層編製的附表及文件後，截至2026年12月31日止兩個年度建議年度上限的增加主要是由於向美的控股擁有或控制的產業園提供增值服務產生的收益預期

增加，目前正處於談判階段，計劃大幅擴張。鑒於上文所述，吾等認為2024物業管理框架協議(美的控股)項下的建議年度上限就貴公司及獨立股東而言屬公平合理。

5.5 內部控制

如董事會函件所披露，貴集團已實施以下有關持續關連交易的內部控制措施：

- 貴集團已制定一系列措施，以確保非豁免持續關連交易將根據非豁免持續關連交易協議的主要條款進行，例如在確認訂單之前，業務部門根據私人公司集團與美的控股集團對常用產品及／或服務的要求及規格擬備報價(包括與獨立第三方的價格比較)；及各項具體交易的單獨協議的落實須經業務部、法務部、財務部和及／或管理層批准，具體視乎交易規模而定，以確保其符合定價政策。
- 貴集團財務部門將妥善保管規管(i) 貴集團與私人公司集團及(ii) 貴集團與美的控股集團根據非豁免持續關連交易協議進行各項具體交易的協議文件。
- 合規部門將按季度向董事會審核委員會報告有關非豁免持續關連交易的內部控制措施是否仍然完整有效。
- 財務部門及合規部門應共同負責每月監控非豁免持續關連交易的交易金額，以確保不超過年度上限。
- 貴公司將向獨立非執行董事及核數師提供資料及證明文件，以便其對貴公司訂立的持續關連交易進行年度審閱。根據上市規則規定，獨立非執行董事將向董事會提供年度確認書，確認持續關連交易是否於貴集團日常及一般業務過程中訂立、是否按一般商業條款進行及是否根據有關交易的協議進行，條款公平合理並且符合股東之整體利益，而核數師將向董事會提供年度確認，確認有否注

意到任何情況，令其認為該持續關連交易未獲董事會批准，在各重大方面未有按照 貴集團的定價政策進行，於各重大方面未根據有關交易的協議進行或已超逾年度上限。

吾等已檢查 貴公司為董事審閱而編製的定期報告及隨附證明文件，其中包含現有持續關連交易的詳情。此外，吾等亦審閱其他香港上市公司刊發有關持續關連交易的通函（「類似通函」），並注意到上述 貴集團所採用的內部控制程序與類似通函所披露者相似。鑒於(i) 貴集團採用的內部控制程序與其他香港上市公司所採用者類似；及(ii) 貴集團的獨立非執行董事及核數師將根據第14A章(其中包括)持續關連交易是否按正常商業條款進行進行審查，吾等認為，已經制定充分的內部控制程序以監控非豁免持續關連交易協議項下擬進行的非豁免持續關連交易。

6. 貴集團重組及建議分派之可能財務影響

通函附錄三載列保留集團之未經審核備考財務資料，說明 貴集團重組及以實物分派對保留集團業績及現金流量的財務影響，猶如 貴集團重組及實物分派已於2023年1月1日完成，以及 貴集團重組及實物分派對保留集團資產及負債的財務影響，猶如 貴集團重組及以實物方式分派已於2023年12月31日完成。於 貴集團重組及實物分派完成後，除保留附屬公司外， 貴公司所有現有附屬公司將不再是 貴公司的附屬公司，其財務業績將不會綜合入賬至 貴公司的財務業績。

根據通函附錄三所載保留集團的未經審核備考財務資料，假設 貴集團重組及實物分派已於2023年12月31日進行，保留集團的備考資產總值將約為人民幣122億元，較 貴集團於2023年12月31日的資產總值減少約94.0%、保留集團的備考負債總額約為人民幣70億元，較 貴集團截至2023年12月31日的負債總額減少約95.4%，保留集團的備考資產淨值約為人民幣52億元，較 貴集團截至2023年12月31日的資產淨值減少約89.7%。

獨立財務顧問函件

根據通函附錄三所載保留集團的未經審核備考財務資料，假設 貴集團重組及實物分派已於2023年1月1日進行，保留集團將錄得備考純利約人民幣1,479.3百萬元，而本財政年度 貴集團的純利則約為人民幣2,125.1百萬元。

如董事會函件所述，由於國際財務報告詮釋委員會第17號不適用於分派在分派前後由同一名人士或多名人士最終控制的非現金資產， 貴公司為此類向最終控制方的分派制定會計政策，確認按賬面值轉讓附屬公司的股息。因此，對 貴公司的盈利並無影響。

意見及推薦建議

經考慮本函件上文「主要考慮因素及理由」一節所述之因素及理由後，吾等認為建議分派(包括實物分派及現金替代)、可能出售事項及非豁免持續關連交易符合 貴公司及獨立股東之整體利益，而有關係款乃按一般商業條款訂立，對獨立股東而言屬公平合理。

於達致吾等的意見時，吾等特別考慮以下要點：

1. 鑒於中國房地產市場不明朗，剝離房開業務有望提高保留集團的利潤率，使其能夠專注於利潤率更高的輕資產業務。
2. 每股5.90港元的現金替代為股東提供靈活性及即時流動性。現金替代所隱含的市盈率及市淨率優於當前市場可資比較公司的市盈率及市淨率。
3. 現金替代較建議分派公告發佈前最後一個交易日的收市價溢價57.3%，與近期私有化先例相比處於合理範圍之內。
4. 可能出售事項減輕 貴公司的財務壓力並確保現金替代能夠獲得充足資金，提高整個建議分派的可行性。
5. 預期非豁免持續關連交易將維持保留集團與私人公司集團及美的控股集團之間的互惠關係，長遠而言促進保留集團之增長及發展。

獨立財務顧問函件

因此，吾等推薦獨立股東並建議獨立董事委員會推薦獨立股東於股東特別大會上投票贊成批准建議分派(包括實物分派及現金替代)、可能出售事項以及非豁免持續關連交易之決議案。

此 致

獨立董事委員會及獨立股東 台照

為及代表
申萬宏源融資(香港)有限公司
梁國傑
執行董事
企業融資
謹啟

2024年8月16日

附註：梁先生為在證券及期貨事務監察委員會註冊之持牌人士，並為申萬宏源融資(香港)有限公司之負責人員，可從事證券及期貨條例項下第6類(就機構融資提供意見)受規管活動。彼擁有逾19年的企業融資顧問行業經驗。

1. 本集團之財務資料

本集團的綜合財務報表分別載於本公司截至2021年12月31日止年度的年度報告第88至197頁、本公司截至2022年12月31日止年度的年度報告第83至189頁及本公司截至2023年12月31日止年度的年度報告第74至185頁。截至2023年12月31日止三個財政年度的財務報表已由羅兵咸永道審核。本公司上述年度報告載於聯交所網站(<http://www.hkex.com.hk>)及本公司網站(<http://www.mideadc.com>)，並已以提述形式納入本通函。

2. 債務聲明

於2024年6月30日(即本通函付印前編製本債務聲明之最後實際可行日期)營業時間結束時，本集團的未償還債務總額約為人民幣37,203百萬元，包括(i)公司債券約人民幣14,065百萬元(全部均為無擔保及無抵押)，(ii)銀行及其他借款(包括關聯方貸款)約人民幣23,041百萬元，其中人民幣11,447百萬元為有抵押或有擔保，而人民幣11,594百萬元為無抵押及無擔保，及(iii)就本債務聲明而言，截至2024年6月30日營業時間結束，本集團(作為承租人)的未償還尚未支付合同租賃負債約人民幣97百萬元。就第(ii)項所述銀行及其他借款而言，約人民幣9,026百萬元以本集團的若干固定資產作抵押，約人民幣2,421百萬元為無抵押但由其關聯方或第三方提供擔保，及約人民幣6,405百萬元為無抵押及無擔保，而約5,189百萬元來自關聯方且亦為無抵押。

於2024年6月30日，本集團就銀行向本集團於中國已售物業的買家授出按揭貸款而向銀行提供約人民幣47,074百萬元的擔保。此外，本集團亦為多家合營企業及聯營公司的借款提供擔保，金額約為人民幣4,878百萬元。

除上文所述及除集團內負債以及日常業務之貿易及其他應付款項外，於2024年6月30日，本集團概無尚未償還之借貸資本、銀行透支、貸款、按揭、抵押或其他類似債務、租購或融資租賃承擔、承兌負債或承兌信貸、擔保或其他重大或然負債。

3. 營運資金聲明

董事認為，在考慮到(i)本集團持續實施有關房開業務的措施以加快預售表現及加快銷售回款，(ii)本集團可用的財務資源，包括現有現金及銀行結餘、可用融資設施、由控股股東全資擁有的一家公司提供的金額為人民幣50億元的貸款融資及本集團可用的其他內部資源；(iii)建議分派及可能出售事項的影響；(iv)根據集團重組及房開業務與保留集團之間結餘結算(假設保留集團從房開業務收到的現金淨額)；及(v)假設控股股東或其全資擁有的附屬公司將支付本公司

相當於本公司根據不可撤回承諾支付選擇現金股東的現金替代金額的代價(含稅,如有),並且在並無不可預見情況下,本集團有足夠的營運資金滿足其目前需求及自本通函日期起至少12個月內的需求。

4. 流動資金

本集團管理層旨在透過預售物業所得款項及充足的可用融資(包括短期及長期借款)以及自股東取得額外資金維持充足的現金及現金等價物或可動用的資金,並根據預期現金流量監察本集團現金的滾動預測。由於相關業務屬動態性質,本集團透過維持充足的現金及現金等價物以及擁有可用的融資來源,保持資金的靈活性。

於2024年6月30日,本集團的金融負債賬面值主要包括:(i)公司債券約人民幣14,065百萬元;(ii)銀行及其他借款約人民幣23,041百萬元;及(iii)貿易及其他應付款項(不包括應付薪金及其他應付稅項)約人民幣57,320百萬元(其中約人民幣23,587百萬元為貿易應付款項及人民幣22,066百萬元為應付關聯方款項(非貿易))。上述大部分金融負債將於分拆房開業務後自保留集團扣除。

5. 本集團之財務及經營前景

於建議分派完成後,保留集團將繼續經營以下保留業務:(i)物業管理服務業務;(ii)商業物業及產業園業務;(iii)房地產科技業務;及(iv)建設項目管理業務。有關詳情,請參閱本通函「有關本集團、保留集團、私人公司及美的控股之資料—保留集團」。

6. 保留集團之管理層討論及分析

下文載列保留集團截至2023年12月31日止三個財政年度及截至2024年6月30日止六個月(「**相關期間**」)的管理層討論及分析。就本章節而言及僅供說明之用,(i)保留集團的管理層討論及分析並不包括私人公司集團,及(ii)有關保留集團的財務資料乃源自於考慮集團內部交易及會計調整之前之未經審核綜合管理賬目,並且未經審閱或審核。

業務及財務回顧

物業管理服務業務

於相關期間，物業管理服務業務包括一系列服務，如住宅、商業及其他類型物業的物業管理及增值服務(如基礎物管、銷售支持、房屋經紀及社區零售，以及團餐等其他配套服務)。截至2023年12月31日，保留集團於中國管理385個物業，總合約建築面積約90.32百萬平方米。保留集團在管建築面積由2021年12月31日的44.3百萬平方米增至截至2023年12月31日的65.4百萬平方米，並於截至2024年6月30日進一步增至69.9百萬平方米。

截至2021年、2022年及2023年12月31日止年度及截至2024年6月30日止六個月，保留集團的物業管理服務業務分別產生收益人民幣16.3億元、人民幣15.7億元、人民幣16.7億元及人民幣856百萬元。有關收益增長反映本集團物業管理業務中的物業管理服務的增長。

商業物業及產業園業務

於相關期間，商業物業及產業園業務側重於：(a)設計、建造及營運由保留集團及其他公司持有的智慧商業體及產業園；(b)提供與物業租賃相關的商業運營服務；及(c)為本集團運營的智慧商業體及產業園提供配套物業管理服務。除向商業物業及產業園提供營運服務及物業管理服務外，保留集團亦於適當時處置若干自持商業物業，以獲得適當的投資回報。

截至2021年、2022年及2023年12月31日止年度及截至2024年6月30日止六個月，保留集團的商業物業及產業園業務分別自提供營運服務及物業管理服務取得收益人民幣302百萬元、人民幣308百萬元、人民幣492百萬元及人民幣285百萬元。

房地產科技業務

房地產科技業務主要包括：(a)建築過程的工業化、數字化及綠色轉型及(ii)提供智能空間解決方案。有關服務分別由「睿住建築科技」及「睿住智能科技」提供。

睿住建築科技聚焦建築行業的工業化、數字化及綠色轉型升級，堅持技術創新及新材料研發，培育並開發「PC+MIC+產業化部件及材料」的綠色複合產品矩陣，打造具有全價值鏈服務的裝配式樓宇，推動綠色住宅美好生活。截至2023年12月31日，綠色裝配式產業的累計產能超過130,000立方米，外部項目佔比98.2%。

睿住智能科技致力於成為智能空間解決方案提供商。其通過初步完成全屋智能數字智能平台及七大類全屋智能系統的硬件佈局，提升服務能力。

建設項目管理業務

於相關期間，建設項目管理業務主要包括向地方政府及關聯方(即美的控股集團)提供服務，包括(但不限於)向公立醫院和學校以及用作康體、醫療及辦公等相關用途的各類建築或經營場所提供工程建設管理、智能家居系統安裝及其他相關配套服務。

流動資金及財務資源

於相關期間，保留集團主要以其自身財務資源及外部借款為其營運撥資。保留集團管理資本的目標是(i)保障保留集團的持續經營能力，以為擁有人提供回報，並為其他利益相關者帶來利益，以及(ii)保持最佳資本結構，降低資本成本。

根據保留集團截至2023年12月31日的未經審核備考財務資料，保留集團持有現金及現金等價物人民幣34億元以及銀行及其他借款人民幣35億元。截至最後實際可行日期，保留集團的若干銀行及其他借款由其自有投資物業、在建物業及土地提供擔保。

外匯風險

於相關期間，保留集團的收入及成本主要以人民幣計值，本集團的資產亦主要以人民幣計價，僅有少量交易及資產以港元及美元計值。董事及高級管理層將繼續監控相關外匯風險及潛在風險並於必要時採取必要措施對沖該等風險。

或然負債及擔保

於相關期間，保留集團並無或然負債及擔保。

6. 持有的重大投資、附屬公司、聯營公司及合營企業的重大收購及出售，以及重大投資或資本資產的未來計劃

除下文所披露者外，於相關期間，概無持有其他重大投資，且概無重大收購或出售附屬公司、聯營公司及合營企業，董事會亦無授權任何計劃進行其他重大投資或添置資本資產。

於2022年3月11日，南京美的房地產發展有限公司(「收購事項買方」)(本公司之間接全資附屬公司)與南京百俊房地產開發有限公司(「收購事項賣方A」)、江蘇金科天宸房地產有限公司(「收購事項賣方B」)、南京科宸房地產開發有限公司(「收購事項目標公司A」)及南京山河宸園企業管理有限公司(「收購事項目標公司B」)訂立收購事項股權轉讓協議(「收購事項協議」)，內容有關(i)收購事項買方收購收購事項目標公司A之53.0%股權(「收購事項目標公司A股權」)及收購事項目標公司B之50.0%股權(「收購事項目標公司B股權」)；(2)收購事項買方更替收購事項目標公司A向收購事項賣方A墊付本金額為人民幣497,362,000元的貸款及接納相關更替；及(3)轉讓收購事項賣方B向收購事項目標公司B墊付本金額為人民幣75,600,000元的股東貸款(「收購事項轉讓貸款」)及收購事項買方接納有關轉讓。收購收購事項目標公司A股權及收購事項目標公司B股權及收購事項轉讓貸款的總代價為人民幣907,210,000元。收購事項目標公司A於中國江蘇省南京從事物業發展。於收購事項完成後，收購事項目標公司A及收購事項目標公司B將成為收購事項買方的全資附屬公司。

於2022年3月11日，佛山市高明區美的房地產發展有限公司(「柳州出售事項賣方」)(本公司之間接全資附屬公司)與柳州金卓柳房地產開發有限公司(「柳州出售事項買方」)及柳州同鑫房地產開發有限公司(「柳州出售事項目標公司」)訂立股權轉讓協議(「柳州出售事項協議」)，內容有關(1)柳州出售事項賣方出售柳州出售事項目標公司34%股權(「柳州出售事項目標股權」)；及(2)轉讓柳州出售事項賣方向柳州出售事項目標公司墊付本金額為人民幣76,707,720元的股東貸款(「柳州出售事項轉讓貸款」)及柳州出售事項買方接納有關轉讓。柳州出售事項目標股權及柳州出售事項轉讓貸款之總代價為人民幣100,000,000元。柳州出

售事項目標公司於中國廣西壯族自治區柳州從事物業發展。於出售事項完成後，本集團將不再於柳州出售事項目標公司擁有任何權益，而柳州出售事項目標公司將不再作為本公司的附屬公司入賬。

於2022年3月11日，長沙市美的房地產開發有限公司(「岳陽出售事項賣方」)(本公司之間接全資附屬公司)與金科地產集團湖北有限公司(「岳陽出售事項買方」)及岳陽縣鼎岳房地產開發有限公司(「岳陽出售事項目標公司」)訂立股權轉讓協議(「岳陽出售事項協議」)，內容有關(1)岳陽出售事項賣方出售岳陽出售事項目標公司50.1%股權(「岳陽出售事項目標股權」)；及(2)更替岳陽出售事項目標公司向岳陽出售事項賣方墊付本金額為人民幣24,148,200元的貸款及岳陽收事項買方接納有關更替。出售岳陽出售事項目標股權的代價人民幣84,148,200元。岳陽出售事項目標公司於中國湖南省岳陽從事物業發展。於出售事項完成後，本集團將不再於岳陽出售事項目標公司擁有任何權益，而岳陽出售事項目標公司將不再作為本公司的附屬公司入賬。

收購事項賣方A、收購事項賣方B、柳州出售事項買方及岳陽出售事項買方為金科地產集團股份有限公司的成員公司(一家於中國成立並於深圳證券交易所上市的公司(股份代號：000656.SZ))。有關收購事項協議、柳州出售事項協議及岳陽出售事項協議的詳情，請參閱本公司日期為2022年3月11日的公告。

於2023年3月29日，南京美的房地產發展有限公司(作為「南京美的買方」)、鎮江美的房地產發展有限公司(作為現有股東)及美的置業集團有限公司(作為擔保人)(所有該等公司均為本公司的間接全資附屬公司)與平安不動產資本有限公司(作為「平安賣方」)、深圳市創朗企業管理有限公司(作為「賣方關連實體」)及無錫美亭房地產發展有限公司(作為「目標公司」)訂立股權轉讓協議，據此：(i)平安賣方同意出售而南京美的買方同意收購目標公司之38%股權(「目標股權」)；及(ii)賣方關連實體同意更替而買方同意接受更替本金額為人民幣204,766,210元的負債。代價為以下各項的總和：(i)人民幣632,126,717元；(ii)平安賣方於目標股權所作出相關投資的內部回報率調整金額；及(iii)匯兌損益調整金額。目

標公司於中國江蘇省無錫市從事物業開發業務。收購完成後，目標公司成為南京美的買方的全資附屬公司。有關詳情，請參閱本公司日期為2023年3月29日的公告。

於2024年1月9日，寧波梅山保稅港區甬豐房地產開發有限公司(「寧波買方」)及寧波市梅山美的房地產發展有限公司(持有項目公司50%股權的現有股東)(均為本公司的間接全資附屬公司)與杭州利烜商務服務有限公司(「杭州賣方」)及寧波市美睿房地產發展有限公司(「項目公司」)訂立股權轉讓協議，據此，杭州賣方同意出售而寧波買方同意收購項目公司50%股權，代價為人民幣400.0百萬元。代價已由寧波買方通過承擔杭州賣方結欠項目公司的一筆人民幣400.0百萬元的債務償付。項目公司於中國浙江省寧波從事物業開發業務。於收購事項完成後，本公司將間接持有項目公司100%股權。有關詳情，請參閱本公司日期為2024年1月9日的公告。

除上文所披露者外，於相關期間，概無其他重大投資、附屬公司及聯營公司的重大收購及出售，以及重大投資的未來計劃。

7. 僱員資料

截至2021年、2022年及2023年12月31日及2024年6月30日，本集團擁有14,908名、11,159名、10,152名及9,593名全職僱員，彼等絕大多數居於中國。僱員的薪酬待遇包括薪金、獎金及其他現金補貼。僱員的薪酬及獎金乃根據本集團的薪酬及福利政策、僱員表現、本集團盈利能力及市場水平釐定。截至2021年、2022年及2023年12月31日止三個年度及截至2024年6月30日止六個月本集團僱員的薪酬分別約人民幣2,806.7百萬元、人民幣2,261.8百萬元、人民幣1,839.3百萬元及人民幣782.4百萬元。本集團亦將為員工提供全面的福利計劃及事業發展機會，包括社會保險、住房公積金、商業保險以及內部和外部的培訓機會。

此外，本集團已授出若干購股權及獎勵股份，以激勵其合資格參與者。有關詳情，請參閱本公司2023年度報告的「購股權計劃」及「受限制股份獎勵計劃」各節。

下文載列房開業務之未經審核歷史財務資料，包括房開業務於2021年、2022年及2023年12月31日及2024年6月30日的合併資產負債表、截至2021年、2022年及2023年12月31日止年度以及截至2023年及2024年6月30日止六個月的合併全面收入表、合併權益變動表及合併現金流量表(統稱為「房開業務之未經審核歷史財務資料」)。房開業務的定義見本通函「集團重組」一節，將由私人公司將持有該項業務，由此組建私人公司集團，以便本公司將透過私人公司集團持有房開業務的全部權益。

房開業務之未經審核財務資料乃根據本通函第II-13頁房開業務之未經審核財務資料附註1.3及附註2所載之呈列及編製基準及上市規則第14.68(2)(a)(i)(A)條編製及呈列，並由本公司董事編製，僅供載入本公司就建議分派及可能出售事項而將予刊發之通函內。

羅兵咸永道會計師事務所已獲委聘，根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的香港審閱工作準則第2400號(經修訂)「審閱過往財務資料的委聘」，並參考香港會計師公會頒佈的實務說明第750號「根據香港上市規則就非常重大出售事項審閱財務資料」審閱第II-2至II-14頁所載房開業務的財務資料。

審閱範圍遠小於根據香港核數準則進行核數的範圍，故不能令羅兵咸永道會計師事務所保證其將知悉在核數中可能發現的所有重大事項。因此，羅兵咸永道會計師事務所並未發表核數意見。羅兵咸永道會計師事務所已發出無保留意見審閱報告。

未經審核合併全面收入表

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2021年 人民幣千元 (未經審核)	2022年 人民幣千元 (未經審核)	2023年 人民幣千元 (未經審核)	2023年 人民幣千元 (未經審核)	2024年 人民幣千元 (未經審核)
收入	72,131,702	72,240,590	71,767,672	35,346,518	24,141,499
銷售成本	<u>(59,981,443)</u>	<u>(61,902,337)</u>	<u>(64,211,057)</u>	<u>(30,979,210)</u>	<u>(22,102,335)</u>
毛利	12,150,259	10,338,253	7,556,615	4,367,308	2,039,164
其他收入及其他收益/ (虧損)淨額	894,814	(106,328)	235,214	(267,982)	2,967
銷售及營銷開支	(2,651,715)	(2,272,698)	(2,465,341)	(1,159,165)	(1,085,487)
行政開支	(2,988,008)	(1,720,475)	(1,255,197)	(600,979)	(451,420)
金融資產的減值虧損淨額	<u>(307,250)</u>	<u>(290,065)</u>	<u>(404,427)</u>	<u>(99,724)</u>	<u>(260,075)</u>
經營利潤	7,098,100	5,948,687	3,666,864	2,239,458	245,149
財務收益	719,780	450,957	336,453	161,088	101,906
融資成本	<u>(3,106)</u>	<u>(498,985)</u>	<u>(89,635)</u>	<u>(172,757)</u>	<u>(146,875)</u>
財務收益/(成本) — 淨額	716,674	(48,028)	246,818	(11,669)	(44,969)
分佔合營企業及聯營 公司業績	<u>(24,222)</u>	<u>93,744</u>	<u>(69,396)</u>	<u>142,752</u>	<u>971,673</u>
除所得稅前利潤	7,790,552	5,994,403	3,844,286	2,370,541	1,171,853
所得稅開支	<u>(3,163,623)</u>	<u>(3,151,839)</u>	<u>(2,280,500)</u>	<u>(1,032,254)</u>	<u>(545,344)</u>
年/期內利潤	<u>4,626,929</u>	<u>2,842,564</u>	<u>1,563,786</u>	<u>1,338,287</u>	<u>626,509</u>
以下人士應佔利潤：					
房開業務擁有人	3,075,573	1,169,099	372,817	456,136	402,764
非控制性權益	<u>1,551,356</u>	<u>1,673,465</u>	<u>1,190,969</u>	<u>882,151</u>	<u>223,745</u>
年/期內綜合收益總額	<u>4,626,929</u>	<u>2,842,564</u>	<u>1,563,786</u>	<u>1,338,287</u>	<u>626,509</u>
以下人士應佔綜合收益總額：					
房開業務擁有人	3,075,573	1,169,099	372,817	456,136	402,764
非控制性權益	<u>1,551,356</u>	<u>1,673,465</u>	<u>1,190,969</u>	<u>882,151</u>	<u>223,745</u>
	<u>4,626,929</u>	<u>2,842,564</u>	<u>1,563,786</u>	<u>1,338,287</u>	<u>626,509</u>

未經審核合併資產負債表

	於12月31日		於6月30日	
	2021年 人民幣千元 (未經審核)	2022年 人民幣千元 (未經審核)	2023年 人民幣千元 (未經審核)	2024年 人民幣千元 (未經審核)
資產				
非流動資產				
物業、廠房及設備	985,370	983,813	844,307	949,875
投資物業	1,052,075	1,438,600	1,701,700	1,549,600
使用權資產	335,878	299,733	243,500	265,463
無形資產	143,249	254,323	219,564	212,363
在建物業	379,460	487,405	545,409	567,067
於合營企業的投資	16,771,870	13,236,819	12,211,748	12,530,341
於聯營公司的投資	11,442,700	11,534,396	11,484,089	11,608,566
遞延所得稅資產	3,924,726	4,978,375	6,321,628	7,260,881
以公平值計量且其變動計入損益的金融資產	153,836	386,940	382,488	353,460
	<u>35,189,164</u>	<u>33,600,404</u>	<u>33,954,433</u>	<u>35,297,616</u>
流動資產				
存貨	24,094	40,519	47,935	40,770
合約資產及取得合約的成本	2,204,186	2,636,949	1,754,057	1,503,971
在建物業	146,165,284	119,533,353	74,182,545	54,327,740
已竣工待售物業	12,623,942	18,375,420	22,338,968	25,118,466
貿易及其他應收款項	50,340,950	45,116,741	38,623,640	39,718,765
預付稅項	10,626,165	9,364,716	8,427,022	8,047,925
以公平值計量且其變動計入損益的金融資產	—	23,075	50,000	97,730
受限制現金	7,899,753	4,513,101	2,499,637	1,999,208
原定到期日為三個月以上的定期存款	—	50,000	50,000	50,000
現金及現金等價物	25,339,097	20,972,098	15,787,742	10,642,370
	<u>255,223,471</u>	<u>220,625,972</u>	<u>163,761,546</u>	<u>141,546,945</u>
總資產	<u>290,412,635</u>	<u>254,226,376</u>	<u>197,715,979</u>	<u>176,844,561</u>

	2021年 人民幣千元 (未經審核)	於12月31日 2022年 人民幣千元 (未經審核)	2023年 人民幣千元 (未經審核)	於6月30日 2024年 人民幣千元 (未經審核)
權益				
房開業務擁有人應佔權益				
合併股本	190	190	190	190
其他儲備	1,856,045	2,384,627	3,180,992	3,157,864
保留盈利	14,808,368	15,564,041	15,210,793	15,613,557
	<u>16,664,603</u>	<u>17,948,858</u>	<u>18,391,975</u>	<u>18,771,611</u>
非控制性權益	24,234,400	25,230,536	24,571,613	21,684,718
權益總額	<u>40,899,003</u>	<u>43,179,394</u>	<u>42,963,588</u>	<u>40,456,329</u>
負債				
非流動負債				
公司債券	5,635,782	8,232,320	6,632,220	10,615,799
銀行及其他借款	35,257,630	25,793,216	15,992,994	15,330,384
租賃負債	32,125	14,042	1,244	1,117
遞延所得稅負債	590,185	280,200	102,765	109,978
	<u>41,515,722</u>	<u>34,319,778</u>	<u>22,729,223</u>	<u>26,057,278</u>
流動負債				
公司債券	4,873,724	5,142,229	6,246,470	3,448,839
銀行及其他借款	10,299,155	8,900,973	7,050,489	5,065,393
租賃負債	37,362	24,483	3,560	1,456
合約負債	107,028,639	85,750,043	43,812,587	28,958,473
貿易及其他應付款項	79,179,439	69,299,133	66,230,937	64,323,944
即期所得稅負債	6,579,591	7,610,343	8,679,125	8,532,849
	<u>207,997,910</u>	<u>176,727,204</u>	<u>132,023,168</u>	<u>110,330,954</u>
負債總額	<u>249,513,632</u>	<u>211,046,982</u>	<u>154,752,391</u>	<u>136,388,232</u>
權益及負債總額	<u>290,412,635</u>	<u>254,226,376</u>	<u>197,715,979</u>	<u>176,844,561</u>

未經審核合併權益變動表

	房開業務擁有人應佔			總計	非控制性	
	合併股本	其他儲備	保留盈利		權益	權益總額
	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (未經審核)
於2021年1月1日的結餘	190	1,357,708	12,425,226	13,783,124	18,050,070	31,833,194
綜合收益						
年內利潤	—	—	3,075,573	3,075,573	1,551,356	4,626,929
年內綜合收益總額	—	—	3,075,573	3,075,573	1,551,356	4,626,929
與擁有人以其擁有人身份進行的交易：						
轉撥至法定儲備	—	690,931	(690,931)	—	—	—
僱員股份計劃—已獲得僱員服務價值	—	164,132	—	164,132	—	164,132
收購並無包含業務的附屬公司	—	—	—	—	892,436	892,436
出售附屬公司	—	1,500	(1,500)	—	(1,698,967)	(1,698,967)
被視為來自分拆業務的注資淨額	—	409,028	—	409,028	—	409,028
不改變控制權之出售附屬公司股權	—	(8,019)	—	(8,019)	1,009,531	1,001,512
派付及應付非控制性權益的股息	—	—	—	—	(436,568)	(436,568)
非控制性權益注資	—	—	—	—	7,598,824	7,598,824
向非控制性權益收購附屬公司股權	—	(759,235)	—	(759,235)	(2,232,282)	(2,991,517)
贖回永續資本證券	—	—	—	—	(500,000)	(500,000)
與擁有人進行的交易總額	—	498,337	(692,431)	(194,094)	4,632,974	4,438,880
於2021年12月31日的結餘	190	1,856,045	14,808,368	16,664,603	24,234,400	40,899,003

	房開業務擁有人應佔				非控制性 權益	權益總額
	合併股本	其他儲備	保留盈利	總計		
	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (未經審核)
於2022年1月1日的結餘	190	1,856,045	14,808,368	16,664,603	24,234,400	40,899,003
綜合收益						
年內利潤	—	—	1,169,099	1,169,099	1,673,465	2,842,564
綜合收益總額	—	—	1,169,099	1,169,099	1,673,465	2,842,564
與擁有人以其擁有人身份 進行的交易：						
轉撥至法定儲備	—	436,006	(436,006)	—	—	—
僱員股份計劃—已獲得僱員 服務價值	—	82,107	—	82,107	—	82,107
收購並無包含業務的附屬公司	—	—	—	—	1,262,745	1,262,745
出售附屬公司	—	(22,580)	22,580	—	(1,626,120)	(1,626,120)
被視為來自分拆業務的注資淨額	—	64,234	—	64,234	—	64,234
派付及應付非控制性權益的股息	—	—	—	—	(281,143)	(281,143)
非控制性權益注資	—	—	—	—	307,792	307,792
向非控制性權益收購附屬公司 股權	—	(31,185)	—	(31,185)	(191,603)	(222,788)
贖回永續資本證券	—	—	—	—	(149,000)	(149,000)
與擁有人進行的交易總額	—	528,582	(413,426)	115,156	(677,329)	(562,173)
於2022年12月31日的結餘	190	2,384,627	15,564,041	17,948,858	25,230,536	43,179,394

	房開業務擁有人應佔				非控制性 權益	權益總額
	合併股本	其他儲備	保留盈利	總計		
	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (未經審核)
於2023年1月1日的結餘	190	2,384,627	15,564,041	17,948,858	25,230,536	43,179,394
綜合收益						
年內利潤	—	—	372,817	372,817	1,190,969	1,563,786
綜合收益總額	—	—	372,817	372,817	1,190,969	1,563,786
與擁有人以其擁有人身份 進行的交易：						
轉撥至法定儲備	—	771,653	(771,653)	—	—	—
僱員股份計劃—已獲得僱員 服務價值	—	19,050	—	19,050	—	19,050
出售附屬公司	—	(45,588)	45,588	—	(510,734)	(510,734)
被視為來自分拆業務的注資淨額	—	54,908	—	54,908	—	54,908
派付及應付非控制性權益的股息	—	—	—	—	(745,812)	(745,812)
非控制性權益注資	—	—	—	—	4,436	4,436
向非控制性權益收購附屬公司 股權	—	(3,658)	—	(3,658)	(597,782)	(601,440)
與擁有人進行的交易總額	—	796,365	(726,065)	70,300	(1,849,892)	(1,779,592)
於2023年12月31日的結餘	190	3,180,992	15,210,793	18,391,975	24,571,613	42,963,588

	房開業務擁有人應佔				非控制性	權益總額 人民幣千元 (未經審核)
	合併股本 人民幣千元 (未經審核)	其他儲備 人民幣千元 (未經審核)	保留盈利 人民幣千元 (未經審核)	總計 人民幣千元 (未經審核)	權益 人民幣千元 (未經審核)	
於2023年1月1日的結餘	190	2,384,627	15,564,041	17,948,858	25,230,536	43,179,394
綜合收益						
期內利潤	—	—	456,136	456,136	882,151	1,338,287
綜合收益總額	—	—	456,136	456,136	882,151	1,338,287
與擁有人以其擁有人身份 進行的交易：						
僱員股份計劃—已獲得僱員 服務價值	—	19,954	—	19,954	—	19,954
向非控制性權益收購附屬公司 股權	—	(27,317)	—	(27,317)	(384,252)	(411,569)
出售附屬公司	—	(4,908)	4,908	—	(431,552)	(431,552)
被視為來自分拆業務的注資淨額	—	374,217	—	374,217	—	374,217
非控制性權益注資	—	—	—	—	3,500	3,500
派付及應付非控制性權益的股息	—	—	—	—	(95,620)	(95,620)
與擁有人進行的交易總額	—	361,946	4,908	366,854	(907,924)	(541,070)
於2023年6月30日的結餘	190	2,746,573	16,025,085	18,771,848	25,204,763	43,976,611

	房開業務擁有人應佔				非控制性	權益總額 人民幣千元 (未經審核)
	合併股本 人民幣千元 (未經審核)	其他儲備 人民幣千元 (未經審核)	保留盈利 人民幣千元 (未經審核)	總計 人民幣千元 (未經審核)	權益 人民幣千元 (未經審核)	
於2024年1月1日的結餘	190	3,180,992	15,210,793	18,391,975	24,571,613	42,963,588
綜合收益						
期內利潤	—	—	402,764	402,764	223,745	626,509
綜合收益總額	—	—	402,764	402,764	223,745	626,509
與擁有人以其擁有人身份 進行的交易：						
僱員股份計劃—已獲得僱員 服務價值	—	(1,811)	—	(1,811)	—	(1,811)
不改變控制權之出售附屬公司 股權	—	4,950	—	4,950	—	4,950
被視為來自分拆業務的注資淨額	—	(25,358)	—	(25,358)	—	(25,358)
派付及應付非控制性權益的股息	—	—	—	—	(1,075,409)	(1,075,409)
贖回永續資本證券	—	—	—	—	(1,280,000)	(1,280,000)
向非控制性權益收購附屬公司 股權	—	(909)	—	(909)	(755,231)	(756,140)
與擁有人進行的交易總額	—	(23,128)	—	(23,128)	(3,110,640)	(3,133,768)
於2024年6月30日的結餘	190	3,157,864	15,613,557	18,771,611	21,684,718	40,456,329

未經審核合併現金流量表

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2021年 人民幣千元 (未經審核)	2022年 人民幣千元 (未經審核)	2023年 人民幣千元 (未經審核)	2023年 人民幣千元 (未經審核)	2024年 人民幣千元 (未經審核)
經營活動的現金流量					
經營所得/(所用)現金	7,749,004	8,595,209	7,745,910	5,309,632	(144,916)
已付所得稅	(4,474,455)	(3,056,686)	(2,114,941)	(1,638,401)	(1,465,791)
已付利息	(2,932,069)	(2,541,865)	(2,314,096)	(1,249,109)	(736,149)
經營活動所得/(所用)現金淨額	342,480	2,996,658	3,316,873	2,422,122	(2,346,856)
投資活動的現金流量					
收購附屬公司現金流入/ (流出)淨額	306,573	393,121	(97,978)	(156,570)	—
出售附屬公司現金流入/ (流出)淨額	132,204	(291,042)	(105,337)	(85,801)	—
購買物業、廠房及設備	(50,267)	(27,430)	(94,398)	(15,471)	(38,437)
採購無形資產	(44,515)	(123,865)	(28,228)	(16,458)	(3,452)
於合營公司的投資	(3,925,424)	—	—	—	—
於聯營公司的投資	(5,247,198)	(508,797)	(211,611)	(15,611)	(4,449)
出售合營企業及聯營公司所得 款項	867,665	380,685	—	—	—
自合營企業及聯營公司收取的 股息	244,766	119,043	16,600	18,960	11,700
向合營企業及聯營公司 提供的資金	—	(925,213)	(383,505)	(1,519,955)	(1,083,259)
償還向合營企業及聯營公司提 供資金	9,785,571	5,532,250	4,960,975	2,636,812	1,031,961
出售物業、廠房及設備、 投資物業、自用物業的土地 使用權及無形資產所得款項	50,479	47,594	201,980	51,456	39,722
原定到期日為三個月以上的 定期存款減少/(增加)	52,310	(50,000)	—	—	—
購買以公平值計量且其變動 計入損益的金融資產的付款	(15,958,136)	(7,938,094)	(7,616,300)	(4,539,800)	(1,610,273)
出售以公平值計量且其 變動計入損益的金融 資產所得款項	16,619,788	8,122,639	7,641,386	4,341,237	1,594,806
已收利息	603,409	450,957	336,453	161,088	101,906
投資活動所得現金淨額	3,437,225	5,181,848	4,620,037	859,887	40,225

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2021年 人民幣千元 (未經審核)	2022年 人民幣千元 (未經審核)	2023年 人民幣千元 (未經審核)	2023年 人民幣千元 (未經審核)	2024年 人民幣千元 (未經審核)
融資活動的現金流量					
非控制性權益注資	7,598,824	307,792	4,436	3,500	—
贖回永續資本證券的付款	(500,000)	(149,000)	—	—	(1,280,000)
收購附屬公司額外權益的付款	(2,575,272)	(220,723)	(218,242)	(218,243)	—
不失去控制權之出售附屬公司 擁有權權益的所得款項	987,902	—	—	—	4,950
銀行及其他借款的所得款項	27,691,427	14,089,054	14,949,101	5,779,210	19,461,130
償還銀行及其他借款	(24,925,848)	(29,234,256)	(27,267,747)	(10,419,979)	(22,127,214)
發行公司債券所得款項	1,711,456	7,731,392	4,605,140	1,195,400	4,127,464
償還公司債券	(6,260,000)	(4,876,000)	(5,114,000)	(2,204,000)	(2,950,000)
租金付款本金部分	(44,370)	(37,876)	(18,666)	(15,238)	(3,373)
派付非控制性權益的股息	(197,228)	(198,724)	(100,632)	(52,828)	(59,908)
融資活動所得/(所用)現金淨額	<u>3,486,891</u>	<u>(12,588,341)</u>	<u>(13,160,610)</u>	<u>(5,932,178)</u>	<u>(2,826,951)</u>
現金及現金等價物增加/(減少) 淨額	7,266,596	(4,409,835)	(5,223,700)	(2,650,169)	(5,133,582)
年/期初的現金及現金等價物	18,087,402	25,339,097	20,972,098	20,972,098	15,787,742
現金及現金等價物匯兌 (虧損)/收益	(14,901)	42,836	39,344	3,117	(11,790)
年/期末的現金及現金等價物	<u>25,339,097</u>	<u>20,972,098</u>	<u>15,787,742</u>	<u>18,325,046</u>	<u>10,642,370</u>

未經審核歷史財務資料附註

1. 一般資料、重組及編製基準

1.1 一般資料

美的建業(英屬維京群島)有限公司(「私人公司」)於2009年10月21日於英屬維京群島註冊成立為獲豁免有限公司。私人公司的註冊辦事處地址為Palm Grove House, P.O. Box 438, Road Town, Tortola, BVI。私人公司的主要營業地點為香港九龍尖沙咀廣東道9號海港城港威大廈第二期6座39樓3906-10室。

美的置業控股有限公司(「本公司」)為一家開曼群島註冊成立並於香港聯合交易所有限公司上市的公司，為私人公司的直接控股公司。美的發展控股(BVI)有限公司為一家於英屬維京群島註冊成立的公司，為私人公司的最終控股公司，而何享健先生及盧德燕女士(統稱為「控股股東」)為私人公司的最終控股公司。

本公司及其附屬公司(「本集團」)將涉及(其中包括)重組私人公司持有其房地產開發及銷售業務「房開業務」。

私人公司為一家投資控股公司。本公司控制的房開業務及私人公司運營的業務主要於中華人民共和國(「中國」)進行。

本公司及其附屬公司過往主要從事與房開業務不同的業務(指「保留業務」)，統稱為「保留集團」。

1.2 重組

為使本公司建議以實物形式向股東分派私人公司股份，本公司進行集團重組(「重組」)。重組主要涉及以下各項：

- a. 本集團內部重組其房開業務，將其於過往主要從事私人公司持有保留業務的附屬公司(統稱「分拆業務」)的全部股東轉讓予保留集團。
- b. 房開業務將成立一家新全資附屬公司並向其轉讓投資物業。隨後，保留集團將收購新全資附屬公司100%股權。
- c. 房開業務將向保留集團轉讓若干無形資產。

根據上文詳述的重組，本公司控制私人公司集團及保留集團，分別提供房開業務及保留業務。於本報告日期，附註1.2(a)所述的上述重組步驟已完成，而1.2(b)及(c)則尚未完成。

1.3 呈列基準

重組後組成私人公司集團從事房開業務的各間公司，於緊接重組之前及緊隨其後均受本公司共同控制。就本報告而言，房開業務之未經審核財務資料乃按合併基準編製。

未經審核財務資料乃透過納入從事房開業務的各間公司的未經審核財務資料而編製，該等公司於緊接重組前及緊隨其後受本公司共同控制且構成私人公司集團，猶如集團架構於整個呈列期間，或自合併公司首次受本公司控制當日起(以較短期間為準)一直存在。

從本公司的角度看，合併公司的資產淨值採用賬面值進行合併。在控制方權益持續之情況下，於共同控制業務合併時產生的商譽或收購方應佔被收購方可識別資產、負債及或然負債的公平淨值超過於共同控制業務合併時的成本的金額不予確認。

對於截至2021年、2022年及2023年12月31日止年度各年以及截至2023年及2024年6月30日止六個月從第三方收購或向第三方出售的公司，自收購或出售之日起將其納入房開業務的財務報表或將其排除。

集團內公司間交易、結餘及未實現的交易收益／虧損於合併時對銷。

未經審核財務資料包括2021年、2022年及2023年12月31日止年度各年以及截至2024年6月30日止六個月與本公司共同控制下房開業務過往管理的資產及負債。

2. 編製基準

未經審核財務資料乃根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)第14.68(2)(a)(i)(A)段編製，僅供載入本通函之用。其所載資料不足以構成香港會計師公會頒佈的香港會計準則第1號「財務報表的呈列」所述的整套財務報表，並應與本公司截至2024年6月30日止期間的中期業績公告以及本公司截至2021年、2022年及2023年12月31日止年度的年報一併閱讀。

未經審核財務資料已根據本公司截至2023年12月31日止年度的年報所載的會計政策編製。除非另有說明，該等政策已於所有呈報的年度／期間貫徹應用。

採納持續經營假設

自2021年起，中國房地產市場持續下滑，且無復甦跡象。因此，房開業務的預售業績於期內及年度期間結束後持續下滑，對房開業務的現金流量產生不利影響，並對房開業務的流動資金造成一定壓力。

鑒於該等情況，本公司董事已審慎考慮房開業務的未來流動資金及業績表現及其可用融資來源，以評估房開業務是否有足夠財務資源自2024年6月30日起計至少十二個月內持續經營，並經考慮以下計劃及措施：

- (i) 房開業務將繼續採取措施，加快在建物業（「在建物業」）及待售已落成物業（「待售物業」）的預售及銷售，並加快收取銷售所得款項。該等措施包括但不限於有效的促銷活動，以及密切監察其物業發展項目的建設進度，以確保建設及相關付款得以履行、根據預售安排出售的相關物業按計劃完成及如期交付予客戶，從而使受監察的預售物業建設保證金可從指定銀行賬戶中提取，供房開業務用作履行其他財務責任；
- (ii) 於2024年6月30日，房開業務擁有若干可供登記的中期票據配額及未動用的未承諾銀行信貸融資及未動用的其關聯方貸款融資。本公司董事相信，根據現行規則及規例，房開業務將可於2024年6月30日起計的未來十二個月內，於有需要時透過發行上述中期票據及從銀行提取上述信貸融資及其關聯方貸款融資獲取資金。控股股東已確認其目前有意向房開業務提供持續的財務支持，以便房開業務能夠履行其到期時的所有財務義務，使房開業務能夠在集團重組完成後的12個月內繼續開展業務。房開業務亦將繼續以私人公司集團可接受之成本尋求新債務融資及銀行借貸，以支付其現有財務責任及未來營運成本；
- (iii) 房開業務將繼續採取積極措施，控制銷售及營銷費用以及行政開支；及
- (iv) 於獲得必要資金之前，房開業務不會承諾進行重大的地收購活動。

本公司董事已審閱房開業務的現金流量預測，其涵蓋由2024年6月30日起計不少於十二個月期間。本公司董事認為，經考慮房開業務營運產生之預期現金流量，並考慮其營運表現之可能變動、其成本控制措施、房開業務上述國內公司債券之已登記配額、中期票據、銀行未動用信貸融資及關連人士（保留集團除外）之未動用貸款融資以及控股股東的財務支持之持續可用性，房開業務將有足夠營運資金履行其於2024年6月30日起計十二個月到期之財務責任。因此，未經審核資料乃按持續經營基準編製。

編製下文呈列之保留集團未經審核備考財務資料(「未經審核備考財務資料」)乃為說明(a)保留集團之財務狀況，猶如建議分派及可能出售事項已於2023年12月31日完成；及(b)保留集團於截至2023年12月31日止年度之業績及現金流量，猶如建議分派及可能出售事項已於2023年1月1日完成。編製本未經審核備考財務資料，僅供說明用途，而由於其假設性質使然，其並不旨在呈現保留集團於2023年12月31日或任何未來日期之財務狀況之真實情況(倘建議分派及可能出售事項已於2023年12月31日完成)或保留集團於截至2023年12月31日止年度或任何未來期間之業績及現金流量(倘建議分派及可能出售事項已於2023年1月1日完成)。

未經審核備考財務資料乃經落實本通函第III-7頁至III-10頁所載之隨附附註所述之備考調整後根據本集團截至2023年12月31日止年度之已刊發年報所載本集團於2023年12月31日之經審核綜合資產負債表及本集團截至2023年12月31日止年度之經審核合併綜合收益表及經審核綜合現金流量表以及附錄二所載房開業務之未經審核財務資料編製，並按照上市規則第4.29條及第14.68(2)(a)(ii)條而編製。

A. 保留集團之未經審核備考財務資料

未經審核備考合併資產負債表

	本集團 於2023年 12月31日之 經審核合併 資產負債表					保留集團 於2023年12月 31日之未經 審核備考 合併資產 負債表
	人民幣千元 附註1	人民幣千元 附註2a	備考調整		人民幣千元 附註2d	人民幣千元
			人民幣千元 附註2b	人民幣千元 附註2c		
資產						
非流動資產						
物業、廠房及設備	1,090,198	(844,307)				245,891
投資物業	6,199,032	(1,701,700)		209,290		4,706,622
使用權資產	273,854	(243,500)				30,354
無形資產	257,158	(219,564)		139,860		177,454
在建物業	545,409	(545,409)				—
於合營企業的投資	12,221,842	(12,211,748)				10,094
於聯營公司的投資	11,525,105	(11,484,089)				41,016
融資租賃應收款項	36,102	—				36,102
遞延所得稅資產	6,399,468	(6,321,628)				77,840
以公平值計量且其變動 計入損益的金融資產	383,709	(382,488)				1,221
	38,931,877	(33,954,433)	—	349,150	—	5,326,594
流動資產						
存貨	149,360	(47,935)				101,425
合約資產及取得合約的成本	1,838,072	(1,754,057)				84,015
在建物業	75,375,606	(74,182,545)				1,193,061
已竣工待售物業	22,359,352	(22,338,968)				20,384
貿易及其他應收款項	34,180,070	(38,623,640)	15,613,013	(10,329,133)		840,310
預付稅項	8,553,171	(8,427,022)				126,149
以公平值計量且其變動 計入損益的金融資產	50,000	(50,000)				—
受限制現金	2,538,626	(2,499,637)				38,989
原定到期日為三個月以上的 定期存款	50,000	(50,000)				—
現金及現金等價物	17,553,071	(15,787,742)		2,696,117	(1,000)	4,460,446
	162,647,328	(163,761,546)	15,613,013	(7,633,016)	(1,000)	6,864,779
總資產	201,579,205	(197,715,979)	15,613,013	(7,283,866)	(1,000)	12,191,373

	本集團 於2023年 12月31日之 經審核合併 資產負債表					保留集團 於2023年12月 31日之未經 審核備考 合併資產 負債表
	人民幣千元 附註1	人民幣千元 附註2a	備考調整 人民幣千元 附註2b	人民幣千元 附註2c	人民幣千元 附註2d	人民幣千元
權益						
本公司擁有人應佔權益						
股本及溢價／合併股本	5,150,983	(190)	190			5,150,983
其他儲備	4,126,269	(3,180,992)	(190)	(2,982,896)		(2,037,809)
保留盈利	16,032,062	(15,210,793)		982,910	(1,000)	1,803,179
	25,309,314	(18,391,975)	—	(1,999,986)	(1,000)	4,916,353
非控制性權益	24,809,433	(24,571,613)				237,820
權益總額	50,118,747	(42,963,588)	—	(1,999,986)	(1,000)	5,154,173
負債						
非流動負債						
公司債券	6,632,220	(6,632,220)				—
銀行及其他借款	19,202,605	(15,992,994)				3,209,611
租賃負債	43,931	(1,244)				42,687
遞延所得稅負債	306,102	(102,765)				203,337
	26,184,858	(22,729,223)	—	—	—	3,455,635
流動負債						
公司債券	6,246,470	(6,246,470)				—
銀行及其他借款	5,987,669	(7,050,489)	1,396,000			333,180
租賃負債	54,197	(3,560)				50,637
合約負債	44,391,799	(43,812,587)				579,212
貿易及其他應付款項	59,525,590	(66,230,937)	14,217,013	(5,283,880)		2,227,786
即期所得稅負債	9,069,875	(8,679,125)				390,750
	125,275,600	(132,023,168)	15,613,013	(5,283,880)	—	3,581,565
負債總額	151,460,458	(154,752,391)	15,613,013	(5,283,880)	—	7,037,200
權益及負債總額	201,579,205	(197,715,979)	15,613,013	(7,283,866)	(1,000)	12,191,373

未經審核備考合併綜合收益表

	本集團 截至2023年 12月31日 止年度之 經審核合併 綜合收益表					保留集團 截至2023年 12月31日 止年度之 未經審核備考 合併綜合 收益表
	人民幣千元 附註1	人民幣千元 附註3a	備考調整 人民幣千元 附註3b	備考調整 人民幣千元 附註3c	人民幣千元 附註3d	人民幣千元
收入	73,564,495	(71,767,672)	1,102,741		12,490	2,912,054
銷售成本	(65,080,929)	64,211,057	(1,046,167)		(3,440)	(1,919,479)
毛利	8,483,566	(7,556,615)	56,574	—	9,050	992,575
其他收入及其他收益/(虧損)						
一淨額	351,243	(235,214)	(20,716)	1,039,870	(56,960)	1,078,223
銷售及營銷開支	(2,505,649)	2,465,341	(65,456)			(105,764)
行政開支	(1,572,573)	1,255,197	(74,966)	(1,000)	(18,500)	(411,842)
金融資產的減值虧損淨額	(449,980)	404,427				(45,553)
經營利潤	4,306,607	(3,666,864)	(104,564)	1,038,870	(66,410)	1,507,639
財務收益	315,372	(336,453)	126,409			105,328
融資成本	(65,140)	89,635	(126,409)			(101,914)
財務收益一淨額	250,232	(246,818)	—			3,414
分佔合營企業及聯營公司業績	(69,861)	69,396				(465)
除所得稅前利潤	4,486,978	(3,844,286)	(104,564)	1,038,870	(66,410)	1,510,588
所得稅開支	(2,361,910)	2,280,500	9,484		16,603	(55,323)
年內利潤	2,125,068	(1,563,786)	(95,080)	1,038,870	(49,807)	1,455,265
以下人士應佔利潤：						
本公司擁有人	913,584	(372,817)	(95,080)	1,038,870	(49,807)	1,434,750
非控制性權益	1,211,484	(1,190,969)				20,515
年內綜合收益總額	2,125,068	(1,563,786)	(95,080)	1,038,870	(49,807)	1,455,265
以下人士應佔綜合收益總額：						
本公司擁有人	913,584	(372,817)	(95,080)	1,038,870	(49,807)	1,434,750
非控制性權益	1,211,484	(1,190,969)				20,515
	2,125,068	(1,563,786)	(95,080)	1,038,870	(49,807)	1,455,265

未經審核備考合併現金流量表

	本集團 截至2023年 12月31日 止年度 經審核合併 現金流量表						截至2023年 12月31日 止年度保留 集團之未經 審核備考 合併現金 流量表
	人民幣千元 附註1	人民幣千元 附註4a	人民幣千元 附註4b	備考調整 人民幣千元 附註4c	人民幣千元 附註4d	人民幣千元 附註4e	人民幣千元
經營活動的現金流量							
經營所得現金	8,160,510	(7,745,910)	(104,564)	3,568,203	8,050		3,886,289
已付所得稅	(2,214,261)	2,114,941	9,484		(2,263)		(92,099)
已付利息	(2,311,414)	2,314,096	(126,409)				(123,727)
經營活動所得現金淨額	3,634,835	(3,316,873)	(221,489)	3,568,203	5,787	—	3,670,463
投資活動的現金流量							
收購附屬公司現金 (流出)/流入淨額	(94,541)	97,978					3,437
出售附屬公司現金 流出淨額	(107,871)	105,337					(2,534)
購買物業、廠房及設備	(162,818)	94,398					(68,420)
採購無形資產	(37,330)	28,228					(9,102)
於合營公司的投資	(211,888)	211,611					(277)
自合營企業及聯營公司 收取的股息	16,600	(16,600)					—
向合營企業及聯營公司 提供的資金	(567,028)	383,505					(183,523)
償還提供予合資企業 及聯營企業的資金	5,112,971	(4,960,975)					151,996
出售物業、廠房及設備、 投資物業、自用物業的 土地使用權及無形資產 所得款項	292,192	(201,980)					90,212
購買以公平值計量且其 變動計入損益的 金融資產的付款	(7,748,300)	7,616,300					(132,000)
出售以公平值計量且其 變動計入損益的 金融資產所得款項	7,839,718	(7,641,386)					198,332
已收利息	315,372	(336,453)	126,409				105,328
投資活動所得現金淨額	4,647,077	(4,620,037)	126,409	—	—	—	153,449

	本集團						截至2023年
	截至2023年						12月31日
	止年度						止年度保留
	經審核合併						集團之未經
	現金流量表						審核備考
	備考調整						合併現金
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	流量表
	附註1	附註4a	附註4b	附註4c	附註4d	附註4e	人民幣千元
融資活動的現金流量							
非控制性權益注資	49,614	(4,436)					45,178
收購附屬公司額外權益的付款	(218,242)	218,242					—
銀行及其他借款的所得款項	16,399,590	(14,949,101)					1,450,489
償還銀行及其他借款	(27,671,769)	27,267,747					(404,022)
發行公司債券所得款項	4,605,140	(4,605,140)					—
償還公司債券	(5,114,000)	5,114,000					—
就受限制股份獎勵計劃購買股份	(7,220)	—					(7,220)
租金付款本金部分	(44,003)	18,666					(25,337)
來自控股股東的現金注資	—	—				1,427,222	1,427,222
派付選擇現金的股東的現金	—	—				(1,427,222)	(1,427,222)
派付股東的股息	(477,262)	—					(477,262)
派付非控制性權益的股息	(100,632)	100,632					—
融資活動(所用)/所得現金淨額	(12,578,784)	13,160,610	—	—	—	—	581,826
現金及現金等價物(減少)/增加淨額	(4,296,872)	5,223,700	(95,080)	3,568,203	5,787	—	4,405,738
年初的現金及現金等價物	21,810,599	(20,972,098)					838,501
現金及現金等價物匯兌收益	39,344	(39,344)					—
年末的現金及現金等價物	17,553,071	(15,787,742)	(95,080)	3,568,203	5,787	—	5,244,239

未經審核備考財務資料附註

1. 該等金額乃摘錄自本集團已刊發截至2023年12月31日止年度年報所載的本公司經審核合併財務報表。
- 2a. 該調整指在假設建議分派及可能出售事項已於2023年12月31日進行的情況終止確認房開業務的資產及負債。該等金額乃摘錄自本通函附錄二所載房開業務截至2023年12月31日止年度之未經審核財務資料。
- 2b. 有關調整代表於2023年12月31日保留集團與房開業務之間的公司內部餘額重述，有關餘額先前在編製本集團於2023年12月31日的合併資產負債表時已抵銷。
- 2c. 為將房開業務自本集團中分拆出來，以促進建議分派及可能出售事項，本集團將根據本通函「董事會函件」內「集團重組」一節（「集團重組」）採取以下重組措施。就本未經審核備考財務資料而言，假定重組已於2023年12月31日完成：
 - (i) 根據於2024年7月及8月簽署的協議，私人公司將其持有從事保留業務（統稱「分拆業務」）的附屬公司全部股權轉讓予保留集團，代價約為人民幣1,039,870,000元，將透過扣除私人公司在建議分派及可能出售事項前向保留集團宣派的股息的付款餘額結算。零金額調整指收購分拆業務沖減應收股息的應付款項。
 - (ii) 房開業務將成立一家新全資附屬公司，並於2023年12月31日轉讓公平值約為人民幣209,290,000元的投資物業。隨後，保留集團將以代價約人民幣266,250,000收購新全資附屬公司的100%股權，代價參考該附屬公司在交易關鍵時刻的資產淨值釐定，且將透過扣除與保留集團的結餘結算。該調整指根據本集團重組確認的一項投資物業。
 - (iii) 房開業務亦將以等額代價向保留集團轉讓賬面值約為人民幣139,860,000元的若干無形資產，將透過扣除與保留集團的結餘結算。有關調整指根據集團重組確認若干無形資產。
 - (iv) 本公司將向私人公司注入約2,144,100,000港元（人民幣1,943,026,000元）的實繳資本並將透過抵銷與保留集團的應收賬款結餘結算。就本未經審核備考財務資料而言，港元金額採用2023年12月31日的匯率換算為人民幣（「人民幣」）。該調整指對將予處置及分派的保留業務的額外注資。
 - (v) 房開業務與保留集團之間的任何集團內公司間餘額將以現金淨額基準結算，並計及上述集團重組代價。假設建議分派及可能出售事項已於2023年12月31日進行，根據集團重組，保留集團將自房開業務收取的現金淨額的計算方法如下：

人民幣千元

於2023年12月31日應收房開業務款項（計入貿易及其他應收款項）	10,329,133
於2023年12月31日應付房開業務款項（計入貿易及其他應付款項）	(5,283,880)
減：購買投資物業（附註2c(ii））及無形資產（附註2c(iii)）代價之和	(406,110)
減：自應收房開業務的款項中抵銷對私人公司的額外注資(iv)	(1,943,026)
	<hr/>
保留集團自房開業務收取的現金淨額	<u>2,696,117</u>

由於保留集團於結算日期的應收／應付款項以及根據集團重組的代價可能有別於未經審核備考財務資料的相關金額，因此最終淨現金結算金額可能與上述金額不同。

- 2d. 直接歸因於建議分派及可能出售事項的交易成本(如律師、核數師、估值師的專業費用及其他費用)，估計為人民幣25百萬元，其中包括將由私人公司集團及保留集團分別承擔及支付的人民幣24百萬元及人民幣1百萬元。就保留集團的未經審核備考財務資料而言，調整代表扣除屬於私人公司集團的交易成本人民幣24百萬元後確認的總交易成本人民幣25百萬元，並已假設建議分派及可能出售事項已於2023年12月31日完成。
- 2e. 除附註2a至2d外，並未對未經審核備考合併資產負債表作出其他調整，以反映本集團於2023年12月31日之後的任何經營業績或訂立的其他交易。
- 3a. 該等調整指剔除房開業務截至2023年12月31日止年度之經營業績，猶如建議分派及可能出售事項已於2023年1月1日進行。該等金額乃摘錄自本通函附錄二所載房開業務截至2023年12月31日止年度之未經審核財務資料。
- 3b. 該調整反映重述保留集團與房開業務之間的集團內公司間交易，假設建議分派及可能出售事項已於2023年1月1日進行。
- 3c. 如附註2c(i)所述，該調整指私人公司將向保留集團宣派的股息收入約人民幣1,039,870,000元，以及如附註2d所述，保留集團將承擔及支付的估計直接應佔交易成本約人民幣1,000,000元，猶如出售事項已於2023年1月1日完成。
- 3d. 調整指截至2023年12月31日止年度與投資物業有關的收入、開支、公平值變動及所得稅開支，以及附註2(c)(ii)及附註2(c)(iii)所述的若干無形資產的攤銷，當中已假設建議分派及可能出售事項已於2023年1月1日進行。
- 3e. 於房開業務初次分類為持作分派時，房開業務將根據香港財務報告準則第5號，按其賬面價值與公平值減去出售成本兩者中的較低者計量。就本未經審核備考財務資料而言，假設房開業務於緊接建議分派及可能出售事項前符合持作分派的條件，且其公平值將不低於其賬面值，猶如建議分派及建議出售事項已於2023年1月1日或2023年12月31日落實，因此，不會因初始分類為持作分派而於房開業務的損益中確認任何虧損。由於房開業務在符合香港財務報告準則第5號持作分派的實際日期的實際公平值可能不同，實際虧損可能會被確認並計入本集團綜合財務報表的已終止經營業務。
- 3f. 除附註3a至3e外，並未對未經審核備考合併收益表作出其他調整，以反映本集團於2023年12月31日之後的任何經營業績或訂立的其他交易。
- 4a. 該等調整指剔除房開業務截至2023年12月31日止年度之現金流量，猶如建議分派及可能出售事項已於2023年1月1日進行。該等金額乃摘錄自本通函附錄二所載房開業務截至2023年12月31日止年度之未經審核財務資料。
- 4b. 該調整反映重述保留集團與房開業務之間的集團內公司間交易，假設建議分派及可能出售事項已於2023年1月1日進行。

- 4c. 為將房開業務自本集團中分拆出來，以促進建議分派及可能出售事項，本集團將根據本通函「董事會函件」內「集團重組」（「集團重組」）一節採取以下重組措施。就本未經審核備考財務資料而言，假定重組已於2023年1月1日完成：
- (i) 根據於2024年7月及8月簽署的協議，私人公司將其持有從事保留業務（統稱「分拆業務」）的附屬公司全部股權轉讓予保留集團，代價約為人民幣1,039,870,000元，將透過扣除私人公司在建議分派及可能出售事項前向保留集團宣派的股息的付款餘額結算。零金額調整指收購分拆業務沖減應收股息的應付款項。
 - (ii) 房開業務將成立一家新全資附屬公司並轉讓一項投資物業，隨後，保留集團將以代價約人民幣266,250,000元收購新全資附屬公司的100%股權，代價參考該附屬公司在交易關鍵時刻的資產淨值釐定，且將透過與保留集團的結餘結算。
 - (iii) 房開業務亦將向保留集團轉讓賬面值約為人民幣139,860,000元的若干無形資產，將透過扣除與保留集團的結餘結算。
 - (iv) 本公司將向私人公司注入約2,144,100,000港元（人民幣1,915,260,000元）的實繳資本並將透過抵銷與保留集團的應收賬款結餘結算。就本未經審核備考財務資料而言，港元金額採用2023年1月1日的匯率換算為人民幣。
 - (v) 房開業務與保留集團之間的任何集團內公司間餘額將在考慮上述集團重組後的代價以現金淨額基準結算。假設建議分派及可能出售事項已於2023年1月1日進行，根據集團重組，保留集團將自房開業務收取的現金淨額的計算方法如下：

	人民幣千元
於2023年1月1日應收房開業務的款項（計入貿易及其他應收款項）	15,245,717
於2023年1月1日應付房開業務的款項（計入貿易及其他應付款項）	(9,356,144)
減：購買投資物業（附註4c(ii））及無形資產（附註4c(iii)）代價之和	(406,110)
減：自應收房開業務的款項中抵銷對私人公司的額外注資(iv)	(1,915,260)
	3,568,203
保留集團自房開業務收取的現金淨額	3,568,203

由於保留集團於上述結算日期的應收／應付款項及根據集團重組的代價可能有別於未經審核備考財務資料的相關金額，因此最終淨現金結算金額可能與上述金額不同。

- 4d. 該調整指(i)保留集團將承擔及支付的交易成本的現金流量影響，與附註2d相同及(ii)分別如附註3c及附註3d所述，截至2023年12月31日止年度有關投資物業的收入、開支及所得稅開支，假設建議分派及可能出售事項已於2023年1月1日進行。
- 4e. 根據本公司以實物形式向股東派發私人公司股份的建議分派及由本公司提供的已付／應付的現金替代(統稱「建議分派」)及控股股東的不可撤回承諾(如本通函所界定)，本公司將向本公司股東分派私人公司股份，股東可選擇獲取私人公司股份或收取現金替代每股5.90港元。為促進建議分派，控股股東已承諾接受、持有及收購選擇現金的股東未選擇的私人公司股份，並向本公司支付相當於本公司向選擇現金的股東支付的現金替代金額。

就本未經審核備考財務資料而言，假設控股股東持有81.13%的私人公司股份，即1,097,029,727股股份且概無其他股東選擇取得私人公司股份(即控股股東以外的所有股東將自本公司收取現金替代)，控股股東(或其全資附屬公司)將根據建議分派額外收購多達18.87%的私人公司股權(即270,805,020股股份)。該調整指根據不可撤回承諾並按照每股現金代價5.90港元及270,805,020股私人公司股份，本公司將向選擇現金的股東支付現金1,597,740,000港元(人民幣1,427,222,000元)及本公司從控股股東收取的等值現金金額，並按2023年1月1日的匯率換算，猶如建議分派及可能出售事項已於2023年1月1日進行。

由於截至本通函日期，其他股東將獲得的私人公司股份的實際數目可能與上述不同，故實際金額可能與本未經審核備考綜合報表有差異。

- 4f. 除附註4a至4e外，並未對未經審核備考合併現金流量表作出其他調整，以反映本集團於2023年12月31日之後的任何經營業績或訂立的其他交易。
5. 上述調整預期不會對保留集團的未經審核備考合併綜合收益表及未經審核備考合併現金流量表產生持續影響。

B. 申報會計師有關未經審核備考財務資料之函件

以下為羅兵咸永道會計師事務所(香港執業會計師)就保留集團之未經審核備考財務資料發出之報告全文，以供載入本通函。



羅兵咸永道

獨立申報會計師就編製未經審核備考財務資料的鑒證報告

致美的置業控股有限公司列位董事

本所已對美的置業控股有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(「貴集團」)完成集團重組後除房地產開發及銷售業務(「房開業務」)以外的集團(「保留集團」)的未經審核備考財務資料(由貴公司董事(「貴公司董事」)編製，並僅供說明用途)完成鑒證工作並作出報告。未經審核備考財務資料包括貴公司就建議分派及可能出售事項(「該項交易」)而於刊發日期為2024年8月16日的通函(「通函」)中第III-1至III-10頁內所載有關於2023年12月31日的未經審核備考合併資產負債表、截至2023年12月31日止年度的未經審核備考合併綜合收益表以及截至2023年12月31日止年度的未經審核備考合併現金流量表以及相關附註(「未經審核備考財務資料」)。貴公司董事用於編製未經審核備考財務資料的適用標準載於通函第III-1至III-10頁。

未經審核備考財務資料由貴公司董事編製，以說明該項交易對貴集團於2023年12月31日的財務狀況以及貴集團的截至2023年12月31日止年度的財務表現和現金流量可能造成的影響，猶如該項交易分別於2023年12月31日及2023年1月1日已經發生。在此過程中，貴公司董事從貴集團截至2023年12月31日止年度的財務報表中摘錄有關貴集團財務狀況、財務表現和現金流量的資料，並已就上述財務報表刊發審核報告。

董事對未經審核備考財務資料的責任

貴公司董事負責根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)第4.29條及參考香港會計師公會(「會計師公會」)頒佈的會計指引第7號「編製備考財務資料以載入投資通函內」(「會計指引第7號」)，編製未經審核備考財務資料。

我們的獨立性和質量管理

我們遵守會計師公會頒佈的《職業會計師道德守則》中對獨立性及其他職業道德的要求，有關要求基於誠信、客觀、專業勝任能力和應有的關注、保密及專業行為的基本原則而制定的。

本會計師事務所採用會計師公會所頒佈的《香港質量管理準則》(HKSQM)第1號「會計師事務所對執行財務報表審核或審閱、或其他鑒證或相關服務業務實施的質量管理」，並要求事務所設計、執行及營運一套完善的質量管理系統，包括關於要遵守道德要求、專業準則規定及可適用的法律及監管規定的政策或程序。

申報會計師對未經審核備考財務資料的責任

本所的責任是根據上市規則第4.29(7)條的規定，對未經審核備考財務資料發表意見並向閣下報告。對於本所過往就用於編製未經審核備考財務資料的任何財務資料而發出的報告，除於報告發出日期向該等報告收件人承擔的責任外，本所概不承擔任何責任。

本所根據會計師公會頒佈的《香港鑒證業務準則》第3420號「就編製招股章程內備考財務資料作出報告的鑒證業務」執行我們的工作。該準則要求申報會計師計劃和實施程序以對貴公司董事是否根據上市規則第4.29及參考會計師公會頒佈的會計指引第7號編製未經審核備考財務資料獲取合理保證。

就本業務而言，本所沒有責任更新或重新出具任何在編製未經審核備考財務資料時所使用的歷史財務資料的報告或意見，且在本業務過程中，我們無就編製未經審核備考財務資料時所使用的財務資料進行審核或審閱。

將未經審核備考財務資料包括在通函中，目的僅為說明某一重大事項或交易對該實體未經調整財務資料的影響，猶如該事項或交易已在為說明為目的而選擇的較早日期發生。因此，我們不對該項交易於2023年12月31日或2023年1月1日的實際結果會否如同呈報一樣提供任何保證。

對於未經審核備考財務資料是否已按照適用標準適當地編製而進行的合理保證鑒證業務，涉及實施程序以評估董事用以編製未經審核備考財務資料的適用標準是否提供合理基準，以呈列該事項或交易直接造成的重大影響，並須就以下事項獲取充分適當的證據：

- 相關備考調整是否適當地按照該等標準編製；及
- 未經審核備考財務資料是否反映了已對未經調整財務資料作出適當調整。

所選定的程序取決於申報會計師的判斷，並考慮申報會計師對該公司性質的了解、與編製未經審核備考財務資料有關的事項或交易以及其他相關業務情況的了解。

本業務也包括評估未經審核備考財務資料的整體呈列方式。

我們相信，我們所獲得的證據充足及適當地為我們的意見提供基礎。

意見

本所認為：

- (a) 未經審核備考財務資料已由 貴公司董事按照所述基準適當編製；
- (b) 該基準與 貴集團的會計政策一致；及
- (c) 就根據上市規則第4.29(1)條所披露的未經審核備考財務資料而言，該等調整是適當的。

羅兵咸永道會計師事務所

執業會計師

香港，2024年8月16日

就本附錄而言，私人公司提述為「該公司」。

I. 私人公司組織章程大綱及細則概要

下文載列該公司組織章程大綱(「大綱」)及組織章程細則(「細則」)若干條文的概要。就下文概要而言，「股份」指該公司股份及「股東」指股份持有人。

1. 股份

股份及其他證券可於董事會決議所釐定的時間，向董事會決議所釐定的人士，按董事會決議所釐定的代價及條款發行。股份可用任何形式的對價發行，包括金錢、期票或其他書面義務以提供金錢或財產、不動產、動產(包括商譽和技術知識)、已提供的服務或未來服務的合同。

2. 股份指派、權力及優先權

2.1 該公司每股股份賦予股東：

- (a) 於該公司股東大會或就股東決議案投票的權利；
- (b) 就該公司支付的任何股息享有同等份額的權利；及
- (c) 於其清盤時就該公司盈餘資產分派享有同等份額的權利。

2.2 董事會可根據細則酌情以董事決議案贖回、購回或以其他方式收購所有或任何該公司股份。

3. 權利變更

不論該公司是否清盤，第2段訂明的股份附有的權利僅可在該類別已發行股份50%以上的股東書面同意或在股東會議上通過決議案方可更改：

4. 權利不得透過發行地位同等的股份予以變更

除非發行該類股份的條款另有指明，否則發行附有優先或其他權利的任何類別股份的持有人獲賦予的權利不得視為透過新增或發行地位同等的其他股份予以變更。

5. 登記股份

5.1 該公司只可發行記名股份。

5.2 該公司不得發行不記名股份、將記名股份轉換為不記名股份或以記名股份交換不記名股份。

6. 贖回股份和庫存股

該公司可購買、贖回或以其他方式取得並持有其自身的股份，但該公司不得在未經其股份將被購買、贖回或以其他方式取得的股東同意的情況下購買、贖回或以其他方式取得其自身的股份，除非該公司獲得英屬維京群島公司法或該公司組織章程大綱或細則中的任何其他條文允許在未經其同意的情況下購買、贖回或以其他方式取得股份。

該公司只有在董事會授權購買、贖回或以其他方式收購股份的決議案中包含一項聲明，即董事會在合理的基礎上滿意地認為，在收購後，該公司的資產價值將超過其負債，並且該公司將能夠按期償還其債務，方可提出購買、贖回或以其他方式收購股份的要約。

7. 股份的按揭及抵押

應股東書面要求，須在股東名冊中登記：(a)其所持股份已抵押或設有押記的聲明；(b)抵押權人或押記權人的姓名；及(c)在股東名冊中登記(a)及(b)分段所列詳情的日期。

8. 沒收

發行時未繳足的股份須受本段中所載的沒收撥備規定所規限，並且為此目的，因本票、其他書面出資義務或未來服務合同而發行的股份將被視為未繳足。

9. 轉讓股份

股份可透過由轉讓人簽署並載有受讓人姓名及地址的書面轉讓文書進行轉讓，該文書應送交該公司以便登記。

10. 股東大會及股東同意

10.1. 該公司任何董事可於董事認為必要或可取的時間及地點按有關方式於英屬維京群島境內或境外召開股東大會。

- 10.2. 經有權就請求召開大會的事項行使30%或以上表決權的股東書面請求，董事須召開股東大會。
- 10.3. 召開大會的董事須至少提前7日將股東大會通告發送予：
- (a) 於通告日期作為股東名列該公司股東名冊並有權於大會上投票的股東；及
 - (b) 其他董事。
- 10.4. 召開股東大會的董事可釐定記錄日期，以確定該等於大會通知發出日期或於該通知中列明的其他日期(不早於該通知日期)有權於大會上投票的股東。
- 10.5. 倘就將於大會上審議的所有事宜持有至少90%總表決權的股東已豁免發出大會通告，則違反通告規定而召開的股東大會屬有效，且就此目的而言，股東出席大會即構成與該股東持有的所有股份有關的豁免。
- 10.6. 召開大會的董事因無心之失而未有向股東或其他董事發出大會通告，或股東或其他董事未收到通告，並不會使大會無效。
- 10.7. 股東可由受委代表代其出席股東大會，有關代表可代表該股東發言及投票。
- 10.8. 委任受委代表的文據須在名列該文據內的人士擬投票的大會舉行時間之前在大會指定的地點出示。大會通告可指定受委代表應出席的其他或額外地點或時間。

10.9. 如股份為聯名擁有，則適用於下文：

- (a) 倘兩名或以上人士聯名持有股份，則彼等各自可親身或由受委代表出席股東大會並作為股東在大會上發言；
- (b) 倘聯名擁有人中僅有一名親身或由受委代表出席，則該受委代表可代表所有聯名擁有人投票；及
- (c) 倘兩名或以上聯名擁有人親身或由受委代表出席，彼等必須以一名股東方式進行投票。

10.10. 倘股東通過電話或其他電子方式參與，而所有與會股東均能彼此聽見，則彼應被視為已出席股東大會。

10.11. 倘於股東大會開始時，佔不少於有權就於該會議上審議的股東決議案進行表決的50%股份或股份類別或系列的表決權的人士親身或由受委代表出席，則該股東大會為正式召開。法定人數可包括一名單一股東或受委代表，而該人士可通過股東決議案及由該人士簽署的證書連同(倘該人士為受委代表)委任代表文書的副本應構成有效的股東決議案。

10.12. 倘於會議指定的時間起兩小時內仍未達到法定人數，如該會議乃應股東要求召開，則該會議應予解散；於任何其他情況下，該會議應延期至下一個營業日於該會議原應舉行的司法轄區於相同時間及地點或董事可能決定的其他時間及地點舉行，及倘於續會上，在會議指定的時間起一小時內佔不少於有權就於該會議上審議的事宜進行表決的三分之一股份或各類別或系列股份表決權的人士親身或由受委代表出席，該等出席人士應構成法定人數，否則會議應予解散。

10.13. 於每次股東大會上，董事會主席應擔任會議主席。倘並無董事會主席或董事會主席或該名主席未能出席會議，則出席會議的股東應推選其中一人擔任主席。倘股東因任何原因而未能推選主席，則佔最大數目表決權股份並親身或由受委代表出席會議的人士應擔任主席，否則出席者中最年長的個人股東或股東代表應擔任主席。

- 10.14. 經會議同意，主席可不時及於不同地點休會，惟除於休會的會議上未完成的事務外，於任何續會上不得處理任何事務。
- 10.15. 於任何股東大會上，主席負責按其認為合適的方式決定任何所動議的決議案是否已獲通過，其決定的結果應向會議宣布並記入會議記錄。倘主席對所動議的決議案的表決結果有任何疑問，彼應促使對該決議案的所有表決按股數進行投票。倘主席未有按股數進行投票，則任何親身或由受委代表出席的股東如對主席宣布的任何表決結果有任何爭議，可在該宣布後立即要求按股數進行投票，主席應促使按股數進行投票。倘於任何會議上按股數進行投票，結果應向會議宣布並記入會議記錄。
- 10.16. 受本段所載有關委任非個人的合資格人士的代表的具体規定所規限，任何個人代股東發言或代表股東的權利應由組成該合資格人士或衍生其存在的司法轄區的法律及文件確定。如有疑問，董事可真誠向任何合資格人士尋求法律意見，除非及直至有司法管轄權的法院另有裁決，否則董事可依賴有關意見並按有關意見行事，而毋須對任何股東或本公司承擔任何責任。
- 10.17. 身為股東的任何合資格人士(個人除外)可藉其董事或其他管治機構的決議案授權其認為合適的個人在任何股東大會或任何類別股東大會上擔任其代表，而就此獲授權的個人應有權代表其所代表的合資格人士行使該合資格人士猶如其為一名個人可行使的相同權利。
- 10.18. 倘任何會議由受委代表或代表任何合資格人士(個人除外)進行表決，該會議的主席可要求提供有關受委代表的經公證認證副本或授權書，並應於提出有關要求後七天內出示，否則該受委代表或代表任何合資格人士所作投票應不予計算。
- 10.19. 該公司董事可出席任何股東大會及任何類別或系列股份持有人另行召開的任何會議並於會上發言。

10.20. 股東可在會議上採取的行動亦可通過書面股東同意的決議案採取，而無需任何通知，惟倘任何股東決議案並非以全體股東一致書面同意的方式通過，則該決議案的副本應立即發送予不同意該決議案的所有股東。有關同意書可以對應本的方式作出，每份對應本由一名或多名股東簽署。倘同意書有一份或多份對應本，且對應本的日期亦各異，則該決議案應於持有足夠數目表決權股份以構成股東決議案的合資格人士以簽署對應本的方式同意該決議案的最早日期生效。

11. 董事

該公司的首任董事應由首任註冊代理人在公司註冊成立日期後6個月內委任；其後，董事應由股東決議或董事決議選出，任期由股東或董事釐定。

除非已書面同意擔任董事，否則不得任命任何人為該公司董事。

董事人數最少為一人，最多為12人。

各董事的任期(如有)由委任其為董事的股東決議案或董事決議案釐定，直至其任期屆滿前身故、辭任或被罷免為止。倘並無釐定董事的任期，則董事無限期任職，直至其身故、辭任或被罷免為止。

12. 董事權力

該公司的業務和事務應由該公司董事管理或在其指導或監督下管理。該公司董事擁有管理、指導及監督該公司業務和事務所需的一切權力。董事可支付所有與公司成立有關的初步費用，並可行使所有不需由股東根據英屬處女群島公司法或該公司的組織章程大綱或細則行使的該公司權力。

13. 董事會議程

該公司任何一位董事均可透過向其他每位董事發送書面通知召開董事會會議。

該公司董事或其任何委員會可於董事認為必要或合適的時間、方式及地點(不論在英屬維京群島內外)舉行會議。

董事會會議須提前不少於3天通知董事，但若所有有權在會議上投票的董事均放棄該通知，則未提前3天通知所有董事而召開的董事會會議仍屬有效，並且董事出席會議即構成該董事放棄通知。不小心未能向董事發出會議通知，或董事未收到通知，並不使會議無效。

14. 以股息方式分派

該公司董事可經由董事決議，授權以股息形式進行分配，時間及金額由其認為合適的情況下決定，前提是他們在合理的基礎上滿意地認為，分配後該公司的資產價值將超過其負債，且該公司將能夠在到期時償還其債務。

股息可以以金錢、股票或其他財產支付。

15. 會計與審計

該公司可根據股東決議，要求董事定期編制並提供損益表及資產負債表。損益表及資產負債表應分別編製，以真實及公平地反映公司在一個財務期間的損益，以及在財務期間結束時公司的資產及負債的真實及公平狀況。

該公司可經股東決議要求審計師審查賬目。

16. 自願清盤及解散

該公司可經由股東決議或董事決議委任自願清盤人。

17. 修訂大綱及細則

根據第3段，該公司可藉股東決議案或董事決議案對其大綱或細則作出修訂，惟於以下情況下不得藉董事決議案作出修訂：

- (a) 限制股東修訂大綱或細則的權利或權力；
- (b) 變更通過股東決議案以修訂大綱或細則所須的股東百分比；及
- (c) 在大綱或細則無法被股東修訂的情況下。

II. 英屬維京群島公司法概要

該公司須根據英屬維京群島法經營業務。下文乃英屬維京群島公司法及稅務若干規定的概要，惟此概要不表示包括所有適用的條文及例外情況，亦不表示總覽英屬維京群島公司法及稅務等各事項(此等規定或與有利益關係的各方可能較熟悉的司法權區的同類條文有所不同)：

1. 註冊成立

該公司於2009年10月21日根據英屬維京群島商業公司法於英屬維京群島註冊成立為英屬維京群島商業公司。該公司須根據其獲授權發行的股份數目向英屬維京群島公司事務註冊處處長支付年度費用。

2. 股份

股本之概念並不適用於英屬維京群島商業公司。被限制或以其他方式獲授權發行股份的公司現時可於組織章程大綱中列明其獲授權發行股份的最高數目(或該公司獲授權發行無限股份數)及類別。該公司亦可將股份(包括已發行股份)拆細或合併為數目較多或較少的同類別或同系列股份，惟不得超過公司獲准發行股份的最高數目(倘相關)。每次拆細或合併股份後，新股份的總面值(如有)須與原股份的總面值(如有)相等。

該公司董事可酌情以記名或不記名(儘管須於組織章程大綱明確授權時方能發行不記名股份，且有關不記名股份須由獲許可託管商持有)形式按其可能釐定的代價及條款發行股份。

股份可以任何形式的代價發行，惟倘股份為面值股份，則有關代價不得低於面值。根據英屬維京群島商業公司法，作為股東，該公司的股東對該公司的責任限於(i)股東所持股份之未繳金額；(ii)該公司組織章程大綱或組織章程細則中明確規定的任何責任；及(iii)根據英屬維京群島商業公司法第58(1)條(與公司未通過法定償債能力測試下就分派之任何責任有關)就分派之任何償還責任。

倘組織章程大綱批准，則公司可發行超過一種類別的股份，在此情況下，組織章程大綱亦須列明各類別股份所附帶的權利、特權、限制及條件。

英屬維京群島商業公司法規定，公司可發行可贖回股份、無權利股份、受限制權利或優先權參與分派的股份或無投票權股份或擁有特別、限制性或有條件投票權的股份。在不違反組織章程大綱及組織章程細則的情況下，公司亦可發行紅股、部分繳款或未繳股款股份以及零碎股份。

英屬維京群島商業公司法規定公司可(無論根據英屬維京群島商業公司法所載步驟或公司組織章程大綱及組織章程細則規定的任何其他步驟)購買、贖回或以其他方式收購本身股份。

根據英屬維京群島商業公司法條文，董事可就公司作出購買、贖回或以其他方式收購公司股份的要約，惟要約(a)向全體股東發出，倘成功，則相關投票及派息權不會受影響，或(b)經全體股東書面同意或組織章程大綱或組織章程細則以其他方式許可，向一名或多名股東發出。倘要約向一名或多名股東發出，則董事須通過決議案，以便彼等認為購買、贖回或以其他方式收購會有益於餘下股東且建議要約對公司及其餘股東而言公平合理。

在符合分派條件(詳見下文第4段)的情況下，公司收購本身股份視為分派。倘(其中包括)股東行使贖回股份或將股份兌換為貨幣或公司其他財產的權利，或股份應公司要求被贖回，則公司購買、贖回或以其他方式收購本身股份不視為分派。

3. 財務資助

英屬維京群島並無法規限制公司對購買或認購公司本身或其控股公司的股份提供財務資助。因此，倘公司董事審慎真誠地認為資助屬善意行為、合適且符合公司利益，則公司可提供有關資助。

4. 股息及分派

僅在公司緊隨分派後通過英屬維京群島商業公司法第56條所載償付測試的合理情況下，公司董事方可宣派公司分派。倘公司資產值超過負債額且能夠支付到期債務，則公司通過償付測試。

5. 股東救濟

英屬維京群島商業公司法提供了一系列股東可使用的救濟措施。倘公司從事違反英屬維京群島商業公司法或公司組織章程大綱及組織章程細則的活動，則法院可發出禁止令或服從令。股東亦可在若干情況下提起引入股東代為訴訟、對人訴訟及集體訴訟。英屬維京群島商業公司法亦包括傳統英國法下的股東救濟—倘公司股東認為公司事務已經、正在或可能以近乎壓迫、其受歧視或偏見的不公平方式進行，則可向法院申請發出有關命令。

6. 合併及整合

根據英屬維京群島商業公司法，兩家或多家公司(均為「附屬公司」)可合併或整合。

合併涉及兩家或多家公司合併為將繼續存續公司的附屬公司之一，而整合涉及兩家或多家公司整合為一家新公司。根據公司組織章程大綱及組織章程細則，合併或整合須經有權就合併或整合投票的各類別股份持有人通過決議案批准。

合併程序視乎所進行合併的類型而不同。根據英屬維京群島商業公司法，合併可於下列任何一項所述公司間發生：

- (a) 根據英屬維京群島商業公司法註冊成立的兩家或多家公司；
- (b) 根據英屬維京群島商業公司法註冊成立的一家或多家公司與根據英屬維京群島以外司法權區法律註冊成立的一家或多家公司，而英屬維京群島公司為存續實體；
- (c) 根據英屬維京群島商業公司法註冊成立的一家或多家公司與根據英屬維京群島以外司法權區法律註冊成立的一家或多家公司，而外國公司為存續實體；
- (d) 母公司與其一家或多家附屬公司，而該等公司根據英屬維京群島商業公司法註冊成立；
- (e) 母公司與其一家或多家附屬公司，而一家或多家該等公司根據英屬維京群島商業公司法註冊成立，一家或多家該等公司根據英屬維京群島以外司法權區法律註冊成立且英屬維京群島公司為存續實體；或

- (f) 母公司與其一家或多家附屬公司，而一家或多家該等公司根據英屬維京群島商業公司法註冊成立，一家或多家該等公司根據英屬維京群島以外司法權區法律註冊成立且外國公司為存續實體。

根據英屬維京群島商業公司法，公司股東有權因反對以下各項而收取股份公平值付款：

- (a) 合併(倘公司為附屬公司)，惟公司為存續公司且股東繼續持有相同或相若股份則除外；或
- (b) 整合(倘公司為附屬公司)。

英屬維京群島商業公司法載有行使反對者權利時須遵循的程序。倘公司及反對股東最終未能協定反對股東所持股份之支付價格，則反對股東所持股份之公平值由評估人根據英屬維京群島商業公司法釐定。

7. 購回少數股東股份

根據英屬維京群島商業公司法並在不違反公司組織章程大綱或組織章程細則的情況下，持有附投票權已發行股份90%票數的公司股東；及持有附投票權各類別已發行股份90%票數的公司股東，可向公司發出書面指示，要求公司贖回其餘股東持有的股份。接獲指示後，公司須贖回原已被要求贖回的股份，且須向各股東發出書面通知，列明贖回價格及方式。

強制性贖回股份的股東可反對強制性贖回，且有權獲得其股份的公平值。英屬維京群島商業公司法載有行使反對者權利時須進行的程序。倘公司及反對股東最終未能協定反對股東所持股份之支付價格，則反對股東所持股份之公平值由評估人根據英屬維京群島商業公司法釐定。

8. 資產處置

根據英屬維京群島商業公司法並在不違反公司組織章程大綱或組織章程細則的情況下，倘出售、轉讓、租賃、兌換或以其他方式處置(抵押、質押或其他留置權或執行以上項目除外)50%以上的公司資產值並非在公司日常或一般業務過程中進行，則須獲得股東批准。

英屬維京群島商業公司法載有出售時須遵循的程序。

9. 會計及審核規定

英屬維京群島商業公司法規定公司須促使存置適當的會計賬簿，有關賬簿(a)足以顯示及說明公司的交易情況；及(b)能夠隨時合理精準地釐定公司的財務狀況。各公司應每年向其註冊代理人提交載有公司若干財務資料的財務申報表。

10. 股東名冊

英屬維京群島商業公司法並無強制規定公司須將股東資料於英屬維京群島公司事務註冊處處長存檔。因此，股東姓名及地址並不公開且不可供公眾查詢。

11. 董事名冊

根據英屬維京群島商業公司法，公司須向公司事務註冊處處長提交董事登記冊副本。公司現任董事名單應供任何人士在向英屬維京群島金融服務委員會支付費用後查閱。

12. 查閱賬簿及記錄

根據英屬維京群島商業公司法，公司股東將擁有可查閱或獲取公司股東名冊、董事名冊、會議記錄、股東或其所屬類別股東的決議案副本的一般權利。然而，根據公司組織章程大綱及組織章程細則，倘董事認為有可能違背公司允許股東查閱任何文件(或部分文件)的意願，則董事可拒絕或限制股東查閱文件(包括限制拷貝或摘錄記錄)。

13. 附屬公司擁有的母公司股份

英屬維京群島商業公司法並無禁止英屬維京群島公司收購及持有母公司股份。進行有關收購的任何附屬公司董事須謹慎、真誠、善意並以其認為符合公司最佳利益的方式行事。

根據英屬維京群島商業公司法：

- (a) 全資附屬公司的董事，於行使權力或履行董事職務時，如公司的組織章程大綱及組織章程細則明確允許，即使或不符合該公司的最佳利益，該董事可按其認為符合該公司控股公司的最佳利益行事；
- (b) 屬附屬公司而非全資附屬公司的董事於行使權力或履行董事職務時，如獲公司組織章程大綱或組織章程細則明確允許及股東的事先同意(除其控股公司外)，則即使或不符合該公司的最佳利益，該董事可按其認為符合該公司控股公司的最佳利益行事；及
- (c) 在股東之間進行合營公司的董事，在行使與合營企業有關的權力或履行董事職務時，如公司的組織章程大綱及組織章程細則明確允許，即使或不符合該公司的最佳利益，該董事可按其認為符合該公司控股公司的最佳利益行事。

14. 彌償保證

英屬維京群島法律一般不會限制公司組織章程細則對高級職員及董事提供彌償保證的數額，惟須遵守英屬維京群島商業公司法所載條件(例如高級職員或董事真誠信實並按其認為符合公司最佳利益的方式行事，及(倘屬刑事訴訟)高級職員或董事並無合理理由認為其行為不合法)。

15. 經濟實質規定

英屬維京群島頒佈2018年經濟實質(公司及有限合夥企業)法(「經濟實質法」)(該法於2019年1月1日生效)以及國際稅務局(「國際稅務局」)有關英屬維京群島經濟實質法實施細則(「國際稅務局實施細則」)(其中包含有關經濟實質法詮釋以及國際稅務局如何履行其義務的規則及指引)。國際稅務局細則於2019年10月9日首次頒佈，於2020年2月10日進一步更新並於2023年2月23日再次更新。

視為正在開展一項或以上九項「相關活動」的「法律實體」的英屬維京群島公司須遵守與該相關活動有關的經濟實質要求。根據2017年實益擁有權安全搜索系統法，英屬維京群島公司必須每年通過其註冊代理向國際稅務局報告，以便國際稅務局能夠監控經濟實質要求的遵守情況(如適用)。

16. 清盤

公司可根據法院頒令或董事或股東決議案清盤。獲委任的清盤人負責收集公司資產(包括應收出資人(股東)的款項(如有))、確定債權人名單及清還公司所欠債權人的債務(倘資產不足以償還全部債務則按比例償還)，並確定出資人名單，根據其股份所附權利分派盈餘資產(如有)。

17. 轉讓印花稅

根據英屬維京群島商業公司法在英屬維京群島轉讓英屬維京群島公司的股份毋須支付印花稅。

18. 稅項

根據英屬維京群島商業公司法註冊成立或登記的公司現時豁免繳納所得稅及公司稅項。此外，英屬維京群島現時並無對根據英屬維京群島商業公司法註冊成立或登記的公司徵收資本收益稅。

非英屬維京群島居民毋須就任何該公司任何股份、債務責任或其他證券支付遺產稅、繼承稅、遺產取得稅或餽贈稅、差餉、徵費、徵稅或其他費用。

19. 外匯管制

根據英屬維京群島現行法律，並無外匯管制或外匯法規。

以下為獨立估值師仲量聯行企業評估及諮詢有限公司就美的置業控股有限公司及其附屬公司、合營企業及聯營公司持有的物業權益於2024年6月30日的估值而編製的函件全文及估值披露摘要，以供載入本通函。誠如附錄六「展示文件」一節所述，物業估值報告的全文將予以刊發以供公眾查閱。



Jones Lang LaSalle Corporate Appraisal and Advisory Limited
7th Floor, One Taikoo Place
979 King's Road Hong Kong
tel +852 2846 5000 fax +852 2169 6001
Company Licence No.: C-030171

仲量聯行企業評估及諮詢有限公司
香港英皇道979號太古坊一座7樓
電話+852 2846 5000 傳真+852 2169 6001
公司牌照號碼：C-030171

敬啟者：

吾等根據閣下的指示，對美的置業控股有限公司（「貴公司」）及其附屬公司以下統稱（「貴集團」）以及其合營企業及聯營公司（「合營企業及聯營公司」）於中華人民共和國（「中國」）所持的物業權益進行估值，吾等確認已進行視察，作出有關查詢及查冊，並已取得吾等認為必要的其他資料，以便就物業權益於2024年6月30日（「估值日」）的市值向閣下提供意見。

就本報告而言，吾等將該等物業分類為與「物業業務」（指持有（直接或間接）及／或開發用作出租或保留作為投資的物業，或購買或開發供日後出售、或日後出租或保留作為投資的物業）有關的物業權益。

此外，吾等已採納以下有關構成物業權益的指引：

- (a) 同一樓宇或綜合體的一個或多個單位；
- (b) 位於同一地點或地段編號的一處或多處物業；

- (c) 組成一項綜合設施的一項或多項物業；
- (d) 組成一個物業開發項目(即使存在不同期數)的一項或多項物業、構築物或設施；
- (e) 一個綜合體內持作投資的一項或多項物業；
- (f) 彼此接鄰或位於臨近地段及用作相同或類似運營／業務用途的一項或多項物業、構築物或設施；或
- (g) 向公眾列示為一個整體項目或構成單一運營實體的一個開發項目或不同期數的開發項目。

吾等的估值基於市場價值進行。吾等界定市場價值為「在進行適當的市場推廣後，由自願買方及自願賣方就資產或負債於估值日期達成交易的公平交易估計金額，而雙方乃在知情、審慎及不受脅迫的情況下自願進行交易」。

吾等採用比較法對第一類由 貴集團及合營企業及聯營公司持作出售的物業權益的有關部分及第三類由 貴集團及合營企業及聯營公司持作未來開發的物業權益進行估值，假設該等物業權益按現況即時交吉出售，並參考市場中的可比較銷售交易。此方法乃以廣泛接納的市場交易作為最佳指標，並預先假定可根據市場上相關成交案例對類似物業作出推斷，惟可受可變因素影響。

就吾等進行估值而言，待出售房地產開發項目乃指已獲有關地方當局頒發或正在申請建設工程竣工驗收證明／表或房屋所有權證／不動產權證書的開發項目，亦包括已訂約出售而未完成正式轉讓程序的該等物業權益；而持作未來開發的房地產開發項目乃指未獲發建築工程施工許可證但已獲發國有土地使用權證／不動產權證書的開發項目，其亦包括已簽署國有土地使用權出讓合同，但尚未獲發國有土地使用權證／不動產權證書的物業權益。

在對第二類由 貴集團及合營企業及聯營公司目前在建的物業權益進行估值時，吾等已假設該等物業權益會根據 貴集團向吾等提供的最近期發展計劃而發展及完成。吾等於就價值達致意見時，乃參照相關市場上可取得的可資比較銷售證據採納比較法，並已計及與截至估值日的建設階段相關的累計建設成本及專業費用以及建成發展項目預期產生的餘下成本及費用。吾等依賴由 貴

集團根據物業於估值日的不同建設階段所提供的應計建築成本及專業費用資料，且吾等並無發現該等資料與其他類似發展項目的資料存在任何重大不一致之處。

就吾等的估值而言，在建房地產開發項目乃指已獲發建築工程施工許可證，惟未獲發樓宇的建設工程竣工驗收證書／表的房地產開發項目。

就將由 貴集團訂約收購的第四類物業權益而言，貴集團已與有關政府部門訂立協議。由於 貴集團於估值日尚未取得國有土地使用權證／不動產權證書，吾等認為該物業權益並無商業價值。然而，假設其已取得產權證書並可自由轉讓，吾等以比較法評估其市場價值，以供參考。

吾等採用收益法對第一類由 貴集團及合營企業及聯營公司持作出售，惟於估值日仍處於限售期內的物業權益的剩餘部分、第五類由 貴集團持作投資的物業權益以及第六類由 貴集團持有並佔用的物業權益進行估值，計及現有租約產生及／或於現有市場中可取得的物業租金收入，並已適當考慮租約的潛在復歸收入，再將該租金收入淨額按適當資本化比率作資本化以釐定市場價值。在適當情況下，吾等亦參考相關市場現有可比較銷售交易。

吾等進行估值時，乃假設賣方在市場中出售物業權益，且並無憑藉遞延條款合同、售後租回、合資經營、管理協議或任何類似安排而影響該等物業權益的價值。

吾等的報告並無考慮任何有關所估值的物業權益的任何抵押、按揭或所欠款項，亦無考慮於出售成交時可能產生的任何開支或稅項。除另有註明外，吾等假設該等物業概無涉及任何可影響其價值的繁重產權負擔、限制及支銷。

吾等對物業權益進行估值時，已遵照香港聯合交易所有限公司所頒佈的證券上市規則第5章及第12項應用指引；皇家特許測量師學會出版的皇家特許測量師學會估值—全球準則；香港測量師學會出版的香港測量師學會估值準則以及國際估值準則委員會出版的國際估值準則所載的特定要求。

吾等在頗大程度上依賴 貴集團提供的資料，並已接納獲提供有關年期、規劃審批、法定通告、地役權、佔用詳情、出租以及所有其他相關事宜的意見。

吾等已獲出示有關該等物業權益的產權文件(包括國有土地使用權證、房屋所有權證、不動產權證書及其他正式圖則)的副本及作出相關查詢。在可能情況下,吾等亦曾核查文件正本以核實該等於中國的物業權益的現有業權,以及確定該等物業權益可能附帶的任何重大產權負擔或任何租賃修訂條款。吾等在頗大程度上依賴 貴公司中國法律顧問嘉源律師事務所就於中國的物業權益的有效性發出的意見。

吾等並無進行詳盡量度,以核實物業面積是否準確,但已假設吾等所獲業權文件及正式地盤圖則所示面積均屬正確。所有文件及合同僅供參考,而所有尺寸、量度及面積均為約數。吾等並無進行實地量度。

吾等曾視察物業外部,並在可能情況下視察其內部。然而,吾等並無進行調查以確定土地狀況及設施是否適合任何開發。吾等的估值乃假設該等方面均符合要求及於施工期間不會產生意外開支或延誤而編製。此外,吾等亦無進行任何結構測量,惟在視察過程中並無發現任何嚴重損壞。然而,吾等無法呈報物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構損壞。吾等亦無測試任何設施。

物業視察乃由約19名技術人員(包括顧毓喆先生、馮科升先生、曾銘先生、雷希女士、葉俊宏先生、徐鈞濤先生、李慶萍女士、何嘉曦先生、顧英傑先生、顏思為先生、陳澤鑫先生、李小元女士、張博龍先生、朱秋瓊女士、喬丹女士、蔡珮玲女士、吳亦凌女士、胡茜女士、蔣思桐女士等)於2024年6月至2024年8月進行。彼等均為特許測量師/中國房地產估價師/中國資產評估師,及/或於中國物業估值方面擁有逾3至17年經驗並擁有與房地產估值有關的學術背景。

吾等並無理由懷疑 貴集團提供予吾等的資料的真實性及準確性。吾等亦已尋求並獲 貴集團確認,所提供的資料概無遺漏任何重大因素。吾等認為吾等已獲提供充分資料以達致知情意見,且並無理由懷疑有任何重大資料遭到隱瞞。

於估值日，吾等的估值所涵蓋的物業權益包括 貴集團的224個項目及合營企業及聯營公司的93個項目。集團重組、建議分派及可能的出售事項完成後，美的建業(英屬維京群島)有限公司(「私人公司」)及其附屬公司(以下統稱「私人公司集團」)將擁有 貴集團的216個項目以及合營企業及聯營公司的93個項目的權益。 貴公司及其剩餘的附屬公司(以下統稱為「保留集團」)仍將擁有 貴集團的8個項目的權益。317個項目於估值日期的市場價值概述如下：

描述	類別	項目數目	於估值日	於估值日	於估值日的
			現況下的市值	貴集團應佔的	市值僅供參考
			(人民幣)	(人民幣)	(就不具備適當
					產權證書的
					物業而言)*
					(人民幣)
由 貴集團持有，並將在集團重組 完成後由私人公司集團持有的物業	A部分	216	81,958,490,000	68,068,660,000	277,600,000
由 貴集團持有，並將在集團重組 完成後由保留集團持有的物業	B部分	8	5,758,800,000	5,579,800,000	—
由合營企業及聯營公司持有的物業	C部分	93	72,659,640,000	33,159,210,000	—
		317	160,376,930,000	106,807,670,000	277,600,000

* 對於第四類未持有適當產權證書的物業，吾等並未賦予其商業價值。雖然該物業並未持有適當的產權證書，但吾等已假定其產權證書已獲得、 貴集團可自由轉讓且在獲得產權證書方面沒有法律障礙及繁瑣費用的情況下，評估其市場價值，惟僅作參考用途。

除非另有說明，本報告所列的一切金額均以人民幣(RMB)為單位。

吾等的物業估值披露摘要概述如下，敬請 閣下垂注。

此 致

香港
九龍
尖沙咀
廣東道9號
海港城港威大廈
第6座39樓3906-3910室
美的置業控股有限公司

董事會 台照

代表
仲量聯行企業評估及諮詢有限公司
資深董事
姚贈榮
MRICS MHKIS RPS (GP)
謹啟

2024年8月16日

附註：姚贈榮為特許測量師，擁有30年香港及中國物業估值乃至亞太區的相關經驗。

物業估值披露摘要

縮略詞

GFA：建築面積

R：住宅

O：寫字樓

H：酒店

K：幼兒園

「—」：不適用或不詳

C：商業

A：公寓

I：工業

CPS：停車位

項目 編號	類別	項目名稱	項目公司	貴集團應 佔權益	物業 參考編號
1	A部分	佛山順德美的新都薈	佛山市順德區盈茂房地產 有限公司	100.0%	1,455
2	A部分	佛山南海美的翰湖苑	佛山市南海區揚正房地產 有限公司	100.0%	2
3	A部分	佛山三水美的·半島莊園	佛山市三水雲東海花園 房地產開發有限公司	75.8%	3
4	A部分	佛山順德美的西江府	佛山市順德區天美房產 有限公司	100.0%	4,456
5	A部分	佛山南海美的置業廣場	佛山市南海區誠美房地產 開發有限公司	100.0%	5,457
6	A部分	佛山南海美的廣場二期	佛山市南海區誠美房地產 開發有限公司	100.0%	290
7	A部分	佛山南海美的玖峰廣場	佛山市南海區揚美房地產 開發有限公司	90.0%	6,458
8	A部分	美的置業廣場	佛山市順德區迅德置業 投資有限公司	72.0%	7,291, 459
9	A部分	佛山順德美的雲璟	佛山市順德區美岸房地產 開發有限公司	100.0%	8
10	A部分	佛山高明美的鷺湖	佛山市皇朝房地產發展 有限公司	90.0%	9,292, 402
11	A部分	佛山高明美的城	佛山市高明區美的房地產 發展有限公司	100.0%	10

項目 編號	類別	項目名稱	項目公司	貴集團應 佔權益	物業 參考編號
12	A部分	佛山高明美的鷺園	佛山市高明創暉房地產 開發有限公司	60.0%	293
13	A部分	佛山順德美的世茂濱江 壹號	佛山市順德區寶弘房地產 開發有限公司	75.0%	11,403
14	A部分	佛山禪城鳳翔灣壹號	佛山市禪城區凝泰房地產 開發有限公司	46.0%	12,294, 404
15	A部分	佛山順德美的雲悅江山	佛山市順德區聚才房地產 開發有限公司	42.0%	13,405
16	A部分	佛山南海美的濱湖學府	佛山市南海區美鳴房地產 開發有限公司	100.0%	295
17	A部分	佛山順德美的碧桂園 水木清華	佛山市順德區美智房產 有限公司	50.0%	14
18	A部分	佛山順德美的中交翰誠	佛山市順德區美頤房地產 開發有限公司	70.0%	15
19	A部分	佛山高明美的明湖	佛山市高明區新江房地產 發展有限公司	100.0%	16
20	A部分	佛山順德美的領賢公館	佛山市順德區萬蒼人才 服務有限公司	60.0%	17
21	A部分	佛山順德美的君蘭江山	美的置業集團有限公司	100.0%	18
22	A部分	佛山順德美的花灣城	佛山市順德區紺恒美的 房產有限公司	100.0%	19
23	A部分	佛山順德美的翰誠	美的置業集團有限公司	100.0%	20
24	A部分	佛山順德美的桂畔君蘭	佛山市順德區美畔房產 有限公司	100.0%	21
25	A部分	佛山禪城美的時光二期	佛山市禪城區美葆房地產 開發有限公司	100.0%	22
26	A部分	佛山禪城美的時光	佛山市禪城區美葆房地產 開發有限公司	100.0%	23

項目 編號	類別	項目名稱	項目公司	貴集團應 佔權益	物業 參考編號
27	A部分	廣州美的江上云啟	廣州市南沙區美築房地產 開發有限公司	67.0%	24
28	A部分	廣州美的綠城曉風印月	廣州綠恒房地產開發有限 公司	50.5%	25, 296
29	A部分	廣州美的華發天珀	廣州南沙區美多莉房地產 開發有限公司	50.0%	26
30	A部分	南沙美的雲築	廣州美峻房地產開發有限 公司	100.0%	27
31	A部分	東莞美的招商東樾花園	東莞市招美房地產開發 有限公司	50.0%	28
32	A部分	河源美的城	河源市銅人銅業發展有限 公司	60.0%	29, 297
33	A部分	河源美的•雲築	河源市嘉正實業投資有限 公司	80.0%	30
34	A部分	惠州美的旭輝江山公館	惠州市旭美房地產開發 有限公司	50.0%	31
35	A部分	惠州美的力高佳兆業 雲築花園	惠州力佳地產有限公司	34.0%	32
36	A部分	江門美的樾山府	江門市美碧房地產開發 有限公司	100.0%	33
37	A部分	江門美的雅居樂公園 天璟	江門市美順房地產開發 有限公司	100.0%	34
38	A部分	茂名美的置業廣場	茂名市電白區美航房地產 開發有限公司	100.0%	35, 406
39	A部分	陽江美的未來中心	陽江市宏陽置業發展有限 公司	60.0%	36, 298, 407
40	A部分	陽江美的公園大觀	陽江市陽東瑞陽置業有限 公司	80.0%	37

項目 編號	類別	項目名稱	項目公司	貴集團應 佔權益	物業 參考編號
41	A部分	肇慶碧桂園合景美的 閱江府	肇慶市端州區碧桂園房地 產開發有限公司	34.0%	38
42	A部分	肇慶美的悅山	肇慶市鼎湖區美夏房地產 開發有限公司	100.0%	39
43	A部分	肇慶美的公園天下	肇慶市鼎湖區美澳房地產 開發有限公司	100.0%	40
44	A部分	肇慶美的碧桂園天合	肇慶市鼎湖區美肇房地產 開發有限公司	50.0%	41
45	A部分	中山美的悅府	中山市美鋒房地產發展 有限公司	100.0%	42
46	A部分	中山美的瀾山	中山市美昊房地產發展 有限公司	100.0%	43
47	A部分	中山美的公館	中山市美耀房地產發展 有限公司	100.0%	44
48	A部分	常州美的·世茂雲築	常州市美茂房地產發展 有限公司	51.0%	45
49	A部分	常州美的·公園天下	常州市美科房地產發展 有限公司	100.0%	46
50	A部分	南京山和宸園	南京科宸房地產開發有限 公司	100.0%	47
51	A部分	南京山語熙府	南京招盈房地產開發有限 公司	37.0%	48
52	A部分	南京美的雍翠園	南京天輝房地產發展有限 公司	100.0%	49
53	A部分	南通美的雲築	南通觀暢房地產有限公司	100.0%	50
54	A部分	蘇州雲悅天境	蘇州美賽房地產有限公司	60.0%	51
55	A部分	常熟紫譽華庭	蘇州正璽房地產開發有限 公司	34.0%	52

項目 編號	類別	項目名稱	項目公司	貴集團應 佔權益	物業 參考編號
56	A部分	蘇州瀾悅雅築	蘇州美居房地產開發有限公司	100.0%	53
57	A部分	靖江美的悅江府	靖江市美譽房地產發展有限公司	100.0%	54
58	A部分	無錫雲開東方項目	無錫美亭房地產發展有限公司	100.0%	55, 299
59	A部分	無錫美的中駿雍景灣	無錫市美駿房地產發展有限公司	100.0%	56
60	A部分	無錫美的雲樾	無錫正嘉房地產開發有限公司	100.0%	57
61	A部分	無錫美的愛情雲築	無錫市美城房地產開發有限公司	55.0%	58
62	A部分	徐州東部美的城	徐州市恩輝房地產發展有限公司	100.0%	59
63	A部分	徐州美的觀棠	徐州君輝置業有限公司	100.0%	60
64	A部分	徐州旭輝美的天闕	徐州朗升房地產開發有限公司	51.0%	61, 300
65	A部分	徐州美的天譽	徐州美彰房地產開發有限公司	100.0%	62, 301, 408
66	A部分	徐州美的君蘭湖山	徐州美科房地產發展有限公司	100.0%	63
67	A部分	徐州美的雲與湖	徐州美騰置業有限公司	100.0%	302, 409
68	A部分	徐州美的雲築	徐州美城房地產發展有限公司	100.0%	64
69	A部分	徐州美的雍翠園	徐州聚輝房地產有限公司	100.0%	65
70	A部分	徐州美的樂城	徐州市鵬輝房地產發展有限公司	77.5%	66

項目 編號	類別	項目名稱	項目公司	貴集團應 佔權益	物業 參考編號
71	A部分	徐州美的公園天下	徐州躍輝置業有限公司	100.0%	67
72	A部分	徐州美的東湖天城	徐州美譽房地產發展有限公司	100.0%	68
73	A部分	徐州美的德信翰林府	徐州美躍房地產發展有限公司	51.0%	69
74	A部分	揚州美的萬科翡翠雲台	揚州萬美置業有限公司	50.0%	70, 303, 410
75	A部分	揚州美的禹洲大河	揚州市美贊房地產發展有限公司	70.0%	71, 304, 411
76	A部分	鎮江美的城	鎮江美的房地產發展有限公司	100.0%	72, 460
77	A部分	鎮江金山銘著	鎮江美裕房地產發展有限公司	32.8125%	73
78	A部分	鎮江美的君蘭悅	鎮江美的房地產發展有限公司	100.0%	74, 305
79	A部分	上海十裡江灣一期	上海浦申置業有限公司	34.0%	75
80	A部分	上海十裡江灣二期	上海欣明置業有限公司	34.0%	76
81	A部分	阜陽美的新華城	阜陽美新房地產開發有限公司	50.0%	77
82	A部分	合肥廬江美的城	合肥悅輝房地產發展有限公司	100.0%	78
83	A部分	杭州美的西徑曉風	杭州美煜房地產發展有限公司	100.0%	79
84	A部分	杭州美的濱湖翠邸	杭州美鈺房地產發展有限公司	100.0%	80
85	A部分	金華美的雲潮府	金華市美樾房地產開發有限公司	100.0%	81

項目 編號	類別	項目名稱	項目公司	貴集團應 佔權益	物業 參考編號
86	A部分	義烏美的君蘭錦繡	金華市美星房地產開發有限公司	100.0%	82
87	A部分	金華美的上湖華章	金華市美辰房地產開發有限公司	100.0%	83
88	A部分	金華美的金宸府	金華市美的房地產發展有限公司	100.0%	84
89	A部分	金華美的國賓府	東陽市東銘房地產開發有限公司	63.9%	85
90	A部分	金華美的大發雲築	金華市美潤房地產發展有限公司	100.0%	86
91	A部分	寧波美的蝴蝶海	寧波市梅山美的房地產發展有限公司	100.0%	87
92	A部分	寧波美的映海潮	寧波梅山保稅港區甬豐房地產開發有限公司	100.0%	88
93	A部分	寧波美的海畔雲城	寧波梅山保稅港區甬航房地產開發有限公司	100.0%	89
94	A部分	寧波慈溪美的君耀府	寧波市美慈房地產發展有限公司	100.0%	90
95	A部分	寧波美的明州院子	寧波市瑞寧房地產發展有限公司	100.0%	91
96	A部分	寧波美的美頤園	寧波市瑞洋房地產發展有限公司	100.0%	92
97	A部分	寧波美的合景美雲合府	寧波市美睿房地產發展有限公司	100.0%	93
98	A部分	寧波美的慈宸府	寧波市瑞甬房地產發展有限公司	100.0%	94

項目 編號	類別	項目名稱	項目公司	貴集團應 佔權益	物業 參考編號
99	A部分	寧波美的碧桂園伴山美廬	寧波市瑞昇房地產發展有限公司	51.0%	95
100	A部分	台州華鴻美的美宸園	台州嘉豪置業有限公司	50.0%	96
101	A部分	溫州美的君蘭錦繡	溫州市美繡房地產發展有限公司	100.0%	306
102	A部分	泉州聚龍美的君悅府	泉州市聚龍遠南房地產有限公司	65.0%	97, 307
103	A部分	南安美的智慧城	福建省美置智能家居科技發展有限公司	86.0%	98, 308, 412
104	A部分	泉州德化美的雲璽台	泉州市美景房地產開發有限公司	70.0%	99, 309
105	A部分	泉州台商美的雲璽台	泉州市美煦房地產開發有限公司	97.0%	100
106	A部分	泉州德化美的雲璽台二期	泉州市美尚房地產開發有限公司	100.0%	101
107	A部分	泉州台商美的雲璽台二期	泉州市美耀房地產開發有限公司	100.0%	310
108	A部分	泉州美的公園天下	泉州市美智房地產開發有限公司	95.0%	102
109	A部分	泉州德化雲印江山	泉州市美頤房地產開發有限公司	79.0%	103
110	A部分	貴陽美的林城時代	美的西南房地產發展有限公司	100.0%	104
111	A部分	貴陽美的雲熙府	貴陽恒祥房地產開發有限公司	100.0%	105
112	A部分	貴陽美的國賓府	貴陽美的新時代房地產發展有限公司	100.0%	106, 311, 413

項目 編號	類別	項目名稱	項目公司	貴集團應 佔權益	物業 參考編號
113	A部分	貴陽美的國賓府 大二三期	貴陽美的溪居房地產發展 有限公司	100.0%	107, 414
114	A部分	貴陽美的花溪院子	貴陽智興房地產開發有限 公司	100.0%	108
115	A部分	貴陽美的璟悅風華	貴陽美承房地產開發有限 公司	100.0%	109, 312, 415, 454
116	A部分	遵義美的城	遵義市美的房地產發展 有限公司	100.0%	110
117	A部分	遵義美的公園天下	遵義市美創房地產開發 有限公司	100.0%	111
118	A部分	遵義美的雲熙府	遵義市美雲房地產開發 有限公司	100.0%	112
119	A部分	遵義美的萬麓府	遵義市美駿房地產開發 有限公司	51.0%	113, 313
120	A部分	遵義雲熙府二期美的 江山樾	遵義市義行房地產開發 有限公司	70.0%	114, 314
121	A部分	遵義美的悅江府	遵義市美濱房地產發展 有限公司	90.0%	115, 315, 416
122	A部分	遵義金科觀天下	遵義鑫樽房地產開發有限 公司	100.0%	116, 316, 417
123	A部分	成都美的新城公園天下	成都市美曜房地產開發 有限公司	70.0%	117
124	A部分	成都彭州美的碧桂園 觀瀾府	成都市美彭房地產開發 有限公司	78.0%	118
125	A部分	成都美的東樾玖院	成都市美瑾德房地產開發 有限公司	100.0%	317
126	A部分	樂山美的瑯禦府	樂山美嘉房地產開發有限 公司	100.0%	119

項目 編號	類別	項目名稱	項目公司	貴集團應 佔權益	物業 參考編號
127	A部分	眉山仁壽美的雲溪郡	眉山美川房地產開發有限公司	100.0%	120
128	A部分	眉山仁壽美的金輝郡	眉山美文房地產開發有限公司	50.0%	121
129	A部分	昆明美的順城府	昆明城業房地產有限公司	100.0%	122
130	A部分	昆明美的雲環	昆明美華房地產開發有限公司	100.0%	123
131	A部分	昆明美的 北京路9號	雲南璟睿同順置業有限公司	100.0%	124, 318, 418
132	A部分	重慶美的榮安公園天下	重慶美榮房地產開發有限公司	50.0%	125
133	A部分	重慶金科新城美的 黛山道8號	重慶美城金房地產開發有限公司	35.0%	126, 319
134	A部分	重慶美的雲熙郡	重慶美科房地產開發有限公司	100.0%	127
135	A部分	重慶美的萬麓府	重慶貴晟房地產開發有限公司	100.0%	128
136	A部分	重慶美的雲來	重慶美頌房地產開發有限公司	100.0%	129
137	A部分	南寧美的慧城	南寧市美曦房地產開發有限公司	100.0%	130
138	A部分	南寧美的悅江府	南寧市美嘉房地產開發有限公司	100.0%	131
139	A部分	南寧美的·天玥	南寧市美睿房地產開發有限公司	100.0%	132, 320, 419
140	A部分	梧州美的中央廣場	梧州市美駿置業有限公司	55.9%	133, 321, 420
141	A部分	長沙美的梧桐莊園	長沙市鼎輝房地產開發有限公司	100.0%	134

項目 編號	類別	項目名稱	項目公司	貴集團應 佔權益	物業 參考編號
142	A部分	長沙美的麓府	長沙市桂和房地產開發有限公司	100.0%	135
143	A部分	長沙美的置業廣場	湖南旺華置業有限公司	70.0%	136, 322, 421
144	A部分	長沙美的雲樾	長沙正榮正茂置業有限公司	100.0%	137, 323
145	A部分	寧鄉美的城	長沙天寧置業有限公司	100.0%	138
146	A部分	寧鄉美的國賓府	寧鄉君健房地產開發有限公司	88.2%	139, 422
147	A部分	長沙美的雲環	長沙市美樾房地產開發有限公司	100.0%	324
148	A部分	長沙瀏陽美的鳳凰山	瀏陽市鼎輝房地產開發有限公司	51.0%	140
149	A部分	株洲美的檀府	株洲市鼎誠房地產發展有限公司	80.0%	141, 325
150	A部分	株洲美的梧桐莊園	株洲鼎淥房地產開發有限公司	80.0%	142, 423
151	A部分	株洲美的紫雲台	株洲市九洲四維置業有限公司	100.0%	143, 424
152	A部分	株洲美的灣項目	株洲市美的房地產發展有限公司	100.0%	144, 326, 425
153	A部分	株洲美的鉅悅府	株洲市鼎泰房地產開發有限公司	100.0%	145
154	A部分	株洲東部美的城·公園裡項目	株洲頤鑫房地產開發有限公司	100.0%	146, 327, 426
155	A部分	株洲藍溪穀	株洲市美的房地產發展有限公司	100.0%	147
156	A部分	株洲美的翰城	株洲市美的房地產發展有限公司	100.0%	148, 461

項目 編號	類別	項目名稱	項目公司	貴集團應 佔權益	物業 參考編號
157	A部分	株洲東部美的城	株洲市鼎輝房地產發展 有限公司	100.0%	149
158	A部分	郴州美的雲熙府	湖南中寧置業有限公司	60.0%	150, 328
159	A部分	郴州美的仁大鉅悅府	郴州市鼎輝房地產開發 有限公司	51.0%	151, 329
160	A部分	衡陽美的雲熙府	衡陽市鼎輝房地產開發 有限公司	100.0%	152, 330
161	A部分	衡陽美的白鷺灣	衡陽市鼎華房地產開發 有限公司	70.0%	153, 427
162	A部分	湘潭美的國賓府	湘潭市鼎輝房地產發展 有限公司	68.5%	154, 331, 428, 462
163	A部分	湘潭美的蓮城首府	湘潭公元房地產開發有限 公司	100.0%	155, 332, 429
164	A部分	湘潭美的蓮城首府 東組團	湘潭市鼎華房地產發展 有限公司	100.0%	156, 333, 430
165	A部分	岳陽美的梧桐莊園	岳陽市鼎輝房地產發展 有限公司	80.0%	157
166	A部分	岳陽美的鉅悅府	岳陽市鼎豪房地產開發 有限公司	100.0%	158, 334
167	A部分	贛州美的君蘭半島	贛州鑫群置業有限公司	60.0%	159
168	A部分	贛州美的愛康公園天下	贛州慧谷房地產開發有限 公司	51.0%	160, 335
169	A部分	九江美的國賓府	江西榮旭房地產開發有限 公司	65.0%	161
170	A部分	九江美的鉅悅府	九江美置房地產開發有限 公司	100.0%	162
171	A部分	南昌南部美的城	江西省冶電能源配送有限 公司	65.0%	163

項目 編號	類別	項目名稱	項目公司	貴集團應 佔權益	物業 參考編號
172	A部分	南昌美的悅江府	江西嘉麗房地產有限公司	65.0%	164
173	A部分	南昌交投置業融創美的 青山印	南昌彰美房地產開發有限 公司	34.0%	165, 336
174	A部分	上饒美的陽光城文瀾府	上饒市美宸房地產開發 有限公司	50.0%	166
175	A部分	上饒美的新力帝泊灣	上饒市美越房地產開發 有限公司	34.0%	167
176	A部分	上饒美的碧桂園天樾	上饒市高運房地產開發 有限公司	33.0%	337
177	A部分	武漢美的·君蘭半島	武漢市鼎輝房地產開發 有限公司	100.0%	168, 338, 431
178	A部分	武漢美的·雲築	武漢市鼎輝雅樂房地產 開發有限公司	100.0%	169, 339
179	A部分	邯鄲美的城	邯鄲市美的房地產開發 有限公司	100.0%	170
180	A部分	邯鄲美的時代城	邯鄲市美的房地產開發 有限公司	100.0%	171
181	A部分	邯鄲美的梧桐林語	邯鄲市冀樂房地產開發 有限公司／邯鄲市冀順 房地產開發有限公司	55.0%	172, 432
182	A部分	邯鄲西部美的城	邯鄲市美創房地產開發 有限公司	100.0%	173
183	A部分	邯鄲美的劍橋郡	邯鄲市天志地成房地產 開發有限公司	49.0%	174, 340
184	A部分	邯鄲碧桂園美的東麟府	邯鄲市璽鑫園房地產開發 有限公司	45.0%	175, 341
185	A部分	邯鄲美的錦觀城	邯鄲市美祥房地產開發 有限公司	75.0%	176, 342

項目 編號	類別	項目名稱	項目公司	貴集團應 佔權益	物業 參考編號
186	A部分	邯鄲盛世西望	邯鄲市美益房地產開發有限公司	60.0%	177
187	A部分	邯鄲美的·榮科羅蘭峯景	邯鄲市美宏房地產開發有限公司	51.0%	178
188	A部分	邯鄲美的·天正智慧城	邯鄲宣弘房地產開發有限公司	51.0%	179, 343
189	A部分	邯鄲美的公園天下	邯鄲美能房地產開發有限公司	100.0%	344
190	A部分	邯鄲東部美的城 天璟	邯鄲市易居房地產開發有限公司	90.0%	345
191	A部分	邯鄲美的悅江府	邯鄲市金鉞房地產開發有限公司	100.0%	180
192	A部分	邯鄲美的幸福時光	邯鄲市冀輝房地產開發有限公司	100.0%	181
193	A部分	邯鄲美的康德府	邯鄲市美興房地產開發有限公司	65.0%	182
194	A部分	邯鄲東部美的城	邯鄲市華美世紀房地產開發有限公司	51.0%	183
195	A部分	邢台美的國賓府南苑	邢台市美盛房地產開發有限公司	60.0%	184, 346
196	A部分	邢台美的公園天下	邢台市美信房地產開發有限公司	100.0%	185, 347
197	A部分	邢台美的碧桂園 觀瀾壹號	邢台新碧房地產開發有限公司	45.0%	186, 348
198	A部分	邢台美的未來城	邢台市美峰房地產開發有限公司	100.0%	187
199	A部分	邢台美的時代城	邢台市美譽房地產開發有限公司	100.0%	188

項目 編號	類別	項目名稱	項目公司	貴集團應 佔權益	物業 參考編號
200	A部分	邢台美的國賓府	邢台市美智房地產開發有限公司	45.0%	189
201	A部分	開封美的國賓府	開封市美豫房地產開發有限公司	100.0%	190
202	A部分	洛陽美的·浩德雲熙府	河南浩德郡瀾置業有限公司	40.0%	191, 349
203	A部分	洛陽美的君蘭江山	洛陽市美熙房地產開發有限公司	100.0%	350
204	A部分	鄭州美的·翰悅府	鄭州雋翔房地產開發有限公司	100.0%	192
205	A部分	滎陽美的·東潤智慧城 (一期)	河南新奕實業有限公司	100.0%	193, 351
206	A部分	滎陽美的·東潤智慧城 (二期)	河南新奕實業有限公司	100.0%	352, 433
207	A部分	天津美的·雲築	天津美智房地產開發有限公司	100.0%	194, 353
208	A部分	瀋陽美的城	瀋陽市美的房地產開發有限公司	100.0%	195
209	A部分	瀋陽美的瀚堂	瀋陽嘉銘房地產開發有限公司	100.0%	196
210	A部分	瀋陽美的東堂	瀋陽謙益房地產開發有限公司	100.0%	197
211	A部分	瀋陽美的潤東府	瀋陽潤東房地產開發有限公司	100.0%	198, 354
212	A部分	瀋陽美悅府	瀋陽和慧房地產開發有限公司	51.0%	199, 355
213	A部分	瀋陽學府美的城	瀋陽雅慧房地產開發有限公司	85.0%	200, 356, 434

項目 編號	類別	項目名稱	項目公司	貴集團應 佔權益	物業 參考編號
214	A部分	瀋陽美的盛堂	瀋陽睿博房地產開發有限公司	100.0%	201
215	A部分	瀋陽美的時代城	瀋陽嘉美房地產開發有限公司	100.0%	202
216	A部分	瀋陽美的瀚悅府	瀋陽品睿房地產開發有限公司	100.0%	203
217	B部分	佛山順德北滘美的 置業廣場	佛山市順德區安源投資有限公司／佛山市順德區嘉裡投資有限公司／佛山市順德區金海置業投資有限公司／佛山市順德區恒廣裕置業投資有限公司	100.0%	463, 469
218	B部分	上華智能智造產業園	佛山市順德區美銘產業園開發有限公司	100.0%	464
219	B部分	佛山美的睿創中心項目	佛山市南海區智美產業投資發展有限公司	100.0%	357, 435
220	B部分	樂從塑料新材料產業園 項目	佛山市順德區美眾產業園管理有限公司	70.0%	358, 436
221	B部分	貴陽悅然裡	貴陽悅和房地產開發有限公司	100.0%	465
222	B部分	貴陽美的置業廣場	貴陽國龍置業有限公司	90.0%	204, 466
223	B部分	株洲美的時代廣場	株洲市美的高科房地產發展有限公司	100.0%	467
224	B部分	邯鄲美的置業廣場	邯鄲市美的房地產開發有限公司	100.0%	205, 468
225	C部分	佛山順德美的碧桂園 未來城	佛山市順德區悅美房產有限公司	50.0%	206, 359
226	C部分	佛山三水美的旭輝雅居 樂常樂府	佛山市三水區擎美房地產有限公司	34.0%	207

項目 編號	類別	項目名稱	項目公司	貴集團應 佔權益	物業 參考編號
227	C部分	佛山高明美的海倫堡雲灣	佛山市高明區美樾房地產開發有限公司	49.0%	208
228	C部分	佛山綠城•順德楊柳郡	佛山楊柳郡房地產開發有限公司	39.0%	209, 360, 437
229	C部分	佛山高明海倫堡美的 玖悅府	佛山市高明區嘉碩房地產開發有限公司	49.0%	210, 361, 438
230	C部分	佛山南海東樾灣	佛山市南海區美璟房地產開發有限公司	50.0%	211, 362
231	C部分	北滘美的•卓越•好時光	佛山市花岸房地產開發有限公司	67.0%	363, 439
232	C部分	佛山順德美的君瀚嘉園	佛山市順德區桂美房產有限公司	55.0%	212
233	C部分	佛山高明美的明湖北灣	佛山市高明區美玖房地產開發有限公司	33.99%	213
234	C部分	佛山高明美的觀瀾府	佛山市高明區美澤房地產開發有限公司	54.1%	214
235	C部分	佛山順德美的綠城鳳 起蘭庭	佛山市順德區益豐房產有限公司	50.0%	215
236	C部分	佛山保利玥府	佛山市駿隆房地產有限公司	25.0%	216
237	C部分	廣州鉅明明珠ONE	廣州市南沙區美泰房地產開發有限公司	24.875%	217, 364, 440
238	C部分	廣州路勁美的雋樾府	廣州雋順房地產開發有限公司	49.0%	365
239	C部分	東莞越秀美的 天悅江灣花園項目	東莞秀美房地產開發有限公司	49.0%	218, 366
240	C部分	惠州美的•龍光玖悅台	惠州市博羅美隆房地產開發有限公司	49.0%	367, 441

項目 編號	類別	項目名稱	項目公司	貴集團應 佔權益	物業 參考編號
241	C部分	江門雅居樂美的雍逸庭	江門市雅新房地產開發有限公司	49.0%	219
242	C部分	江門美的嘉華紫薇公館	江門市新會銀湖置業有限公司	70.0%	220
243	C部分	江門美的遠洋雲著	江門市美洋房地產開發有限公司	49.0%	221, 368
244	C部分	江門美的海棠公館	江門市美溢房地產開發有限公司	55.0%	222
245	C部分	茂名金科美的集美萬象	茂名市茂南區金驍房地產開發有限公司	50.0%	223, 369, 442
246	C部分	珠海北站寶龍城	珠海寶龍洪信房地產開發經營有限公司	50.0%	224, 370
247	C部分	珠海美的·寶龍城	珠海寶龍洪信房地產開發經營有限公司	50.0%	225, 371
248	C部分	常州路勁美的竹林壹號	常州路勁美都房地產開發有限公司	49.0%	226, 372
249	C部分	南京山語境府	南京勁盛房地產開發有限公司	30.0%	227
250	C部分	南京美的金茂芳原	南京裕達房地產開發有限責任公司	50.0%	228, 373
251	C部分	南京華發美的雲築	南京鏵泓置業有限公司	49.0%	229
252	C部分	南京美的建發潤錦園	南京美業房地產發展有限公司	50.0%	230
253	C部分	南通崇州雲璽	南通永達房地產有限公司	40.0%	231, 374
254	C部分	蘇州閱湖山雅苑	蘇州新正美置業有限公司	33.0%	232
255	C部分	蘇州上城時光	蘇州卓美房地產開發有限公司	50.0%	233

項目 編號	類別	項目名稱	項目公司	貴集團應 佔權益	物業 參考編號
256	C部分	無錫上城壹號	無錫市美越房地產發展 有限公司	50.0%	234, 375
257	C部分	無錫美的雲璟	無錫市恒美房地產發展 有限公司	51.0%	376, 443
258	C部分	無錫雲上四季	無錫三奚置業有限公司	49.0%	235, 377
259	C部分	無錫桂語雲間項目	無錫和輝房地產發展有限 公司	41.004%	236
260	C部分	無錫山水拾澗	無錫市三合房地產發展 有限公司	30.0%	237, 378
261	C部分	徐州美的保利碧桂園 正榮梧桐公館	徐州碧城房地產開發有限 公司	25.0%	238, 379
262	C部分	徐州美的工潤雲瀾天境	徐州潤泉置業有限公司	50.0%	239, 380, 444
263	C部分	徐州和著湖山	徐州錦睿榮置業有限公司	33.0%	240, 381
264	C部分	徐州翠屏風華	徐州美屏房地產發展有限 公司	33.0%	382
265	C部分	徐州昆侖一品	徐州美昆房地產發展有限 公司	33.0%	241
266	C部分	徐州美的雅居樂德信 溪語蘭庭	徐州德信徐運置業有限 公司	23.65%	242
267	C部分	揚州雲築	揚州恒洋置業有限公司	33.0%	243, 383
268	C部分	鎮江四季風華裡一期	鎮江美辰房地產發展有限 公司	34.0%	244
269	C部分	鎮江四季風華裡二期	鎮江市金捷房地產開發 有限公司	34.0%	245
270	C部分	花園城	上海招科置業有限公司	27.5%	246
271	C部分	阜陽美的公園天下	阜陽聚輝房地產開發有限 公司	55.0%	247, 384

項目 編號	類別	項目名稱	項目公司	貴集團應 佔權益	物業 參考編號
272	C部分	阜陽港龍美的雲築	阜陽港龍置業有限公司	33.0%	248, 385, 445
273	C部分	合肥建發美的珺和府	合肥兆悅房地產開發有限公司	40.0%	249
274	C部分	合肥萃語雲築	合肥招陽房地產開發有限公司	33.0%	250
275	C部分	杭州新希望美的長鄰府	杭州錦瀾置業有限公司	50.0%	251
276	C部分	金華美的龍湖君蘭 天璽項目	金華市美苑房地產開發有限公司	70.0%	386
277	C部分	金華美的融信君蘭江山	金華市瑞盈房地產有限公司	40.0%	252
278	C部分	寧波美的保利君蘭錦繡 花園	寧波市美慶房地產發展有限公司	51.0%	253
279	C部分	紹興世茂美的雲築	紹興茂旭置業有限公司	49.0%	254, 387
280	C部分	紹興美的萬科君蘭錦繡	紹興市美越房地產發展有限公司	51.0%	388
281	C部分	溫州美的旭輝城	溫州市美昱房地產發展有限公司	50.0%	255
282	C部分	溫州建發美的弘陽君蘭 和著	溫州兆盛房地產有限公司	33.0%	256
283	C部分	舟山美的公園天下	舟山市瑞海房地產發展有限公司	55.0%	257
284	C部分	綠城美的桂語映月	福州禎瑞置業有限公司	50.0%	258
285	C部分	福州美的蘭園雲璽台	福州蘭美地產有限公司	51.0%	389
286	C部分	福州美的建發君蘭和鳴	福州兆瑞房地產開發有限公司	51.0%	259
287	C部分	福州美的象嶼公園天下	福州象邦置業有限公司	51.0%	260

項目 編號	類別	項目名稱	項目公司	貴集團應 佔權益	物業 參考編號
288	C部分	泉州中南美的和樾	泉州鈞卓房地產開發有限公司	40.0%	261
289	C部分	成都萬科高線公園	成都龍泉驛區行政南軌道 城市發展有限公司	32.34%	262, 390, 446
290	C部分	港龍美的未來映花園	成都名揚美川房地產開發 有限公司	45.0%	263
291	C部分	成都崇州翰林·首府	成都市美崇房地產開發 有限公司	17.5%	264
292	C部分	重慶金科美的原上	重慶金美圓房地產開發 有限公司	50.0%	265
293	C部分	重慶美的中駿雲璟	重慶美駿房地產開發有限 公司	50.0%	266, 391, 447
294	C部分	重慶萬雲府	重慶西聯錦房地產開發 有限公司	20.0%	267
295	C部分	重慶禮悅江山	重慶金美碧房地產開發 有限公司	20.0%	268
296	C部分	南寧美的新希望錦雲湖光	南寧市美昕房地產開發 有限公司	50.0%	269, 392, 448
297	C部分	寧鄉碧桂園美的院子	寧鄉鼎業房地產開發有限 公司	50.0%	270, 393
298	C部分	長沙綠城美的明月江南	長沙麗泉房地產開發有限 公司	50.0%	271, 394
299	C部分	寧鄉美的院子	寧鄉鼎輝房地產開發有限 公司	49.0%	272
300	C部分	株洲美的雪峰山	株洲市鼎業房地產開發 有限公司	55.0%	273
301	C部分	常德美的·中梁禦湖半島	常德順天房地產開發有限 公司	50.0%	274, 395, 449

項目 編號	類別	項目名稱	項目公司	貴集團應 佔權益	物業 參考編號
302	C部分	常德美的碧桂園柳葉府	常德市鼎輝房地產開發有限公司	50.0%	275
303	C部分	贛州美的高速君蘭學府項目	贛州高美房地產開發有限公司	51.0%	276, 396, 450
304	C部分	九江美的天鉞灣	九江中房地產發展有限公司	40.0%	277
305	C部分	南昌美的新力公園天下	南昌市地美房地產開發有限公司	60.0%	278, 397
306	C部分	南昌美的花灣城	江西省飛鴻置業有限公司	28.56%	279, 398
307	C部分	南昌保利美的雲築	南昌市鉅美房地產開發有限公司	49.0%	280
308	C部分	南昌正榮金茂美的雲境	南昌榮銘房地產開發有限公司	33.0%	281, 399
309	C部分	南昌聯發美的雲璽台	南昌聯耀置業有限公司	49.0%	282
310	C部分	南昌聯發美的悅璽府	南昌澤美房地產開發有限公司	50.0%	451
311	C部分	南昌聯發美的悅璽台	南昌聯譽房地產開發有限公司	49.0%	283, 400, 452
312	C部分	邯鄲美的保利盛世天城	邯鄲市美融房地產開發有限公司	59.0%	284
313	C部分	邯鄲美的羅蘭翡麗	河北兆基房地產開發有限公司	65.0%	285
314	C部分	邢台保利茉莉公館	邢台保邢房地產開發有限公司	30.0%	286
315	C部分	天津美的旭輝翰悅府	天津和通房地產開發有限公司	49.0%	287, 401
316	C部分	天津美的雲熙府	天津市美昌房地產開發有限公司	10.0%	288
317	C部分	瀋陽美的君蘭江山	瀋陽正匯房地產開發有限公司	55.0%	289, 453

第一類一由 貴集團及合營企業及聯營公司在中國持作出售的物業

附錄五

估值報告

物業編號	物業名稱	省份/城市	土地使用權屆滿日期	總GFA (平方米)	總可售/可出租GFA (不含CPS) (平方米)	CPS數目	用途	實際竣工日期	已預售總GFA (不含CPS) (平方米)	估計總建設成本 (如屬在建) (人民幣)	截至估值日已產生的建設成本 (如屬在建) (人民幣)	於估值日現況下的市值 (人民幣)	於估值日貴集團應佔的市值 (人民幣)	於估值日的市值僅供參考 (就不具備適當產權證的物業而言) (人民幣)
1	佛山順德美的新薈的未售部分	廣東佛山	2053年1月25日 (商業用途)	9,182,982.41	4,037,209.30	139,337	663 CPS	2016年9月	1,625,807.45	—	—	59,139,880,000	36,873,410,000	—
2	佛山南海美的翰湖苑的未售部分	廣東佛山	2087年11月17日 (住宅用途)、 2057年11月17日 (商業用途)	20,281.10	—	347 CPS	—	2021年3月	—	—	—	19,700,000	19,700,000	—
3	佛山三水美的·半島莊園的未售部分	廣東佛山	2075年12月11日 (住宅用途)、 2045年12月11日 (餐飲和酒店用途)	30,347.49	30,347.49	—	R-C	2023年11月	7,419.24	—	—	192,300,000	145,800,000	—
4	佛山順德美的西江府的未售部分	廣東佛山	2087年6月20日 (住宅用途)、 2057年6月20日 (商業用途)	114,299.80	88,948.45	559	R-CPS	2022年12月	1,276.27	—	—	942,600,000	942,600,000	—
5	佛山南海美的置業廣藝場的未售部分	廣東佛山	2053年11月13日 (商業用途)	16,632.17	9,439.74	69	C·O·A·CPS	2022年1月	—	—	—	134,100,000	134,100,000	—
6	佛山南海美的玫瑰廣場的未售部分	廣東佛山	2088年9月9日 (住宅用途)、 2058年9月9日 (商業用途)	17,816.91	80.57	460	C-CPS	2022年3月	—	—	—	33,900,000	30,500,000	—
7	美的置業廣藝場的未售部分	廣東佛山	2059年3月14日 (商業用途)	74,912.65	46,617.53	532	C·A·CPS	2023年2月	10,568.71	—	—	421,000,000	303,100,000	—
8	佛山順德美的雲璟的未售部分	廣東佛山	2090年7月27日 (住宅用途)	40,693.24	24,593.40	475	R-CPS	2023年8月	504.78	—	—	406,900,000	406,900,000	—
9	佛山高明美的鷺湖的未售部分	廣東佛山	2073年11月1日 (住宅用途)、 2043年11月1日 (商業用途)	197,300.97	142,173.93	—	R·C·A·K	2023年8月	7,864.43	—	—	968,800,000	871,900,000	—

物業編號	物業名稱	省份/城市	土地使用權屆滿日期	總GFA (平方米)	總可售/ 可出租GFA (不含CPS) (平方米)	CPS數目	實際竣工日期	已廣告總GFA (不含CPS) (平方米)	估計 總建設成本 (如屬在建) (人民幣)	截至估值日 已產生的 建設成本 (如屬在建) (人民幣)	於估值日 現況下的 市值 (人民幣)	於估值日 貴集團 應佔的市值 (人民幣)	於估值日的 市值僅供 參考(就不 具備適當 產權證書的 物業而言) (人民幣)
10	佛山高明美的城的 未售部分	廣東佛山	2087年5月16日(住宅用途)、 2057年5月16日(商業用途)	10,494.47	—	393 CPS	2020年10月	—	—	17,200,000	17,200,000	—	—
11	佛山順德美的世茂濱江壹號 的未售部分	廣東佛山	2090年10月8日(住宅用途)、 2060年10月8日(商業用途)	81,048.36	69,678.84	478 R、C、CPS	2024年6月	12,093.16	—	1,196,900,000	897,700,000	—	—
12	佛山禪城鳳翔灣壹號的 未售部分	廣東佛山	2091年3月22日(住宅用途)、 2061年3月22日(商業用途)	5,815.32	2,164.37	125 R、C、CPS	2024年6月	1,378.45	—	49,800,000	22,900,000	—	—
13	佛山順德美的雲悅江山的 未售部分	廣東佛山	2089年10月20日(住宅用途)、 2059年10月20日(商業 用途)	93,530.30	59,122.67	1,168 R、C、CPS	2023年9月	906.19	—	1,301,300,000	546,500,000	—	—
14	佛山順德美的碧桂園水木 清華的未售部分	廣東佛山	2087年11月4日(住宅用途)、 2057年11月4日(商業用途)	223.27	—	7 CPS	2019年11月	—	—	770,000	390,000	—	—
15	佛山順德美的中文翰誠的 未售部分	廣東佛山	2087年9月7日(住宅用途)、 2057年9月7日(商業用途)	248.36	—	9 CPS	2020年1月	—	—	620,000	430,000	—	—
16	佛山高明美的明湖的 未售部分	廣東佛山	2085年10月21日(住宅用途)、 2055年10月21日(商業用途)	7,867.98	—	294 CPS	2019年6月	—	—	22,400,000	22,400,000	—	—

物業編號	物業名稱	省/城市	土地使用權屆滿日期	總GFA (平方米)	總可售/ 可出租GFA (不含CPS) (平方米)	CPS數目	用途	實際竣工日期	已發售 總GFA (不含CPS) (平方米)	估計 總建設成本 (如屬在建) (人民幣)	截至估值日 已產生的 建設成本 (如屬在建) (人民幣)	於估值日 現況下的 市值 (人民幣)	於估值日 貴集團 應佔的市值 (人民幣)	於估值日的 市值僅供 參考(並不 具備適當 產權證書的 物業而言) (人民幣)
17	佛山順德美的頌賢公館的 未售部分	廣東佛山	2087年1月19日(住宅用途)、 2057年1月19日(商業用途)	343.98	—	9 CPS	住宅用途	2019年8月	—	—	910,000	550,000	—	—
18	佛山順德美的君蘭江山的 未售部分	廣東佛山	2079年10月2日(住宅用途)、 2049年10月2日(商業用途)	2,342.74	107.85	72 R-CPS	住宅用途	2018年2月	—	—	8,980,000	8,980,000	—	—
19	佛山順德美的花灣城的 未售部分	廣東佛山	2085年10月20日(住宅用途)、 2055年10月20日(商業用途)	9,219.22	3,703.50	186 R-CPS	住宅用途	2019年8月	—	—	16,900,000	16,900,000	—	—
20	佛山順德美的翰誠的 未售部分	廣東佛山	2080年7月7日(住宅用途)、 2050年7月7日(商業用途)	213.36	—	4 CPS	住宅用途	2013年12月	—	—	370,000	370,000	—	—
21	佛山順德美的桂畔君蘭的 未售部分	廣東佛山	2087年6月23日(住宅用途)	9,937.38	6,161.81	119 R-CPS	住宅用途	2019年9月	—	—	93,500,000	93,500,000	—	—
22	佛山禪城美的時光二期的 未售部分	廣東佛山	2090年11月17日(住宅用途)、 2060年11月17日(商業用途)	6,297.78	2,713.75	105 R-CPS	住宅用途	2022年12月	—	—	47,900,000	47,900,000	—	—
23	佛山禪城美的時光 未售部分	廣東佛山	2089年4月25日(住宅用途)、 2059年4月25日(商業用途)	3,338.26	1,400.70	68 C-CPS	住宅用途	2021年6月	1,400.70	—	27,600,000	27,600,000	—	—
24	廣州美的江上云啟的 未售部分	廣東廣州	2091年1月17日(住宅用途)、 2061年1月17日(商業用途)	65,068.19	43,304.36	409 R-C、A-CPS	住宅用途	2024年6月	31,102.29	—	1,022,500,000	685,100,000	—	—

物業編號	物業名稱	省份/城市	土地使用權屆滿日期	總GFA (平方米)	總可售/ 可出租GFA (不含CPS) (平方米)	CPS數目 用途	實際竣工日期	已銷售 總GFA (不含CPS) (平方米)	估計 總建設成本 (如屬在建) (人民幣)	截至估值日 已產生的 建設成本 (如屬在建) (人民幣)	於估值日 現況下的 市值 (人民幣)	於估值日 貴集團 應佔的市值 (人民幣)	於估值日的 市值僅供 參考(就不 具備適當 產權證書的 物業而言) (人民幣)
25	廣州美的綠城曉風印月的未售部分	廣東廣州	2089年10月7日(住宅用途)、 2059年10月7日(商業用途)、 2069年10月7日(其他用途)	19,283.22	13,153.34	311 C、CPS	2023年9月	3,825.79	—	278,100,000	140,400,000	—	
26	廣州美的華發天珀的未售部分	廣東廣州	2089年10月17日(住宅用途)、 2059年10月17日(商業、 旅遊及娛樂)、2069年10月 17日(其他用途)	37,568.63	29,083.81	367 C、CPS	2023年7月	307.45	—	472,300,000	236,200,000	—	
27	南沙美的雲築的未售部分	廣東廣州	2088年1月29日(住宅用途)、 2058年1月29日(商業用途)	8,583.99	2,924.01	292 R、CPS	2022年8月	—	—	41,300,000	41,300,000	—	
28	東莞美的招商東越花園的未售部分	廣東東莞	2089年8月11日(住宅用途)、 2059年8月11日(商業用途)	14,479.08	7,707.46	533 C、O、CPS	2022年10月	670.03	—	177,200,000	88,600,000	—	
29	河源美的城的未售部分	廣東河源	2083年2月3日(住宅用途)、 2053年2月3日(商業用途)	120,911.62	7,653.37	3,348 R、C、CPS	2024年1月	1,835.34	—	165,400,000	99,200,000	—	
30	河源美的•雲築的未售部分	廣東河源	2056年7月7日(住宅及商業)	24,029.43	—	785 CPS	2023年8月	—	—	27,300,000	21,800,000	—	
31	惠州美的旭輝江山公館的未售部分	廣東惠州	2089年4月24日(住宅用途)、 2059年4月24日(商業用途)	18,434.12	16,386.95	83 C、A、CPS	2021年9月	291.98	—	144,800,000	72,400,000	—	

物業編號	物業名稱	省份/城市	土地使用權屆滿日期	總GFA (平方米)	總可售/ 可出租GFA (不含CPS) (平方米)	CPS數目	用途	實際竣工日期	已銷售 總GFA (不含CPS) (平方米)	估計 總建設成本 (如屬在建) (人民幣)	截至估值日 已產生的 建設成本 (如屬在建) (人民幣)	於估值日 現況下的 市值 (人民幣)	於估值日 貴集團 應佔的市值 (人民幣)	於估值日的 市值提供 參考(就不 具備適當 產權證書的 物業而言) (人民幣)
32	惠州美的力高住宅物業雲築花園的未售部分	廣東惠州	2089年9月23日(住宅用途)、 2059年9月23日(商業用途)	115,718.76	74,862.61	1,189	R、C、CPS	2022年10月	730.02	—	554,000,000	188,400,000	—	
33	江門美的越山府的未售部分	廣東江門	2059年8月23日(商業用途)、 2089年8月23日(住宅用途)	57,610.01	34,617.76	531	R、C、A、CPS	2024年4月	6,925.14	—	341,200,000	341,200,000	—	
34	江門美的雅居樂公園天環的未售部分	廣東江門	2087年10月17日(住宅用途)、 2057年10月17日(商業用途)	16,060.29	—	429	CPS	2021年1月	—	—	13,800,000	13,800,000	—	
35	茂名美的置業廣綉的未售部分	廣東茂名	2089年4月22日(住宅用途)、 2059年4月22日(商業用途)	89,370.18	47,363.44	1,295	R、C、CPS	2023年12月	24,572.80	—	288,500,000	288,500,000	—	
36	陽江美的未來中心的未售部分	廣東陽江	2082年10月30日(住宅用途)、 2052年10月30日(商業用途)	55,553.90	9,691.02	843	R、C、CPS	2023年12月	1,442.91	—	100,500,000	60,300,000	—	
37	陽江美的公園大觀的未售部分	廣東陽江	2079年1月13日(住宅用途)	46,912.52	17,049.62	782	R、A、CPS	2023年8月	239.99	—	137,100,000	109,700,000	—	
38	肇慶碧桂园合景美的閩江府的未售部分	廣東肇慶	2087年12月13日(住宅用途)、 2057年12月13日(商業用途)	19,797.73	211.97	527	R、CPS	2022年12月	211.97	—	50,500,000	17,200,000	—	
39	肇慶美的悅山的未售部分	廣東肇慶	2083年11月17日(住宅用途)	38,809.85	26,570.75	375	R、CPS	2022年3月	136.91	—	131,300,000	131,300,000	—	
40	肇慶美的公園天下的未售部分	廣東肇慶	2088年3月3日(住宅用途)、 2058年3月3日(商業用途)	7,595.20	—	276	CPS	2022年11月	—	—	8,110,000	8,110,000	—	

物業編號	物業名稱	省份/城市	土地使用權屆滿日期	總GFA (平方米)	總可售/ 可出租GFA (不含CPS) (平方米)	CPS數目	用途	實際竣工日期	已預售 總GFA (不含CPS) (平方米)	估計 總建設成本 (如屬在建) (人民幣)	截至估值日 已產生的 建設成本 (如屬在建) (人民幣)	於估值日 現況下的 市值 (人民幣)	於估值日 貴集團 應佔的市值 (人民幣)	於估值日的 市值提供 參考(就不 具備適當 產權證書的 物業而言) (人民幣)
41	肇慶美的碧桂園天合的未售部分	廣東肇慶	2088年1月11日(住宅用途)、 2058年1月11日(商業用途)	13,218.89	—	449	CPS	2021年12月	—	—	19,000,000	9,500,000	—	—
42	中山美的悅府的未售部分	廣東中山	2087年2月2日(住宅用途)、 2057年2月2日(商業用途)	55,289.83	50.16	597	C、CPS	2020年1月	—	—	47,400,000	47,400,000	—	—
43	中山美的瀾山的未售部分	廣東中山	2087年3月5日(住宅用途)、 2057年3月5日(商業用途)	3,308.49	3,308.49	—	C	2019年1月	—	—	12,400,000	12,400,000	—	—
44	中山美的公館的未售部分	廣東中山	2087年4月10日(住宅用途)、 2057年4月10日(商業用途)	7,622.89	7,490.89	4	R、CPS	2019年7月	—	—	93,700,000	93,700,000	—	—
45	常州美的·世茂雲築的未售部分	江蘇常州	2089年8月22日(住宅用途)、 2059年8月22日(商業用途)	38,917.73	10,138.89	1,046	R、C、CPS	2023年11月	911.84	—	260,800,000	133,000,000	—	—
46	常州美的·公園天下的未售部分	江蘇常州	2089年5月3日(住宅用途)	659.53	119.43	20	R、CPS	2022年6月	119.43	—	2,470,000	2,470,000	—	—
47	南京山和宸園的未售部分	江蘇南京	2090年3月15日(住宅用途)、 2060年3月15日(商業用途)	18,725.47	7,730.96	814	R、CPS	2023年8月	—	—	290,900,000	290,900,000	—	—
48	南京山語熙府的未售部分	江蘇南京	2090年12月16日(住宅用途)	7,235.02	1,072.78	471	R、CPS	2022年8月	622.54	—	58,300,000	21,600,000	—	—
49	南京美的雍翠園的未售部分	江蘇南京	2086年11月29日(住宅用途)	3,732.28	2,770.73	75	R、C、CPS	2019年11月	1,243.71	—	36,200,000	36,200,000	—	—
50	南通美的雲築的未售部分	江蘇南通	2091年1月5日(住宅用途)	7,499.75	272.25	245	R、CPS	2023年4月	—	—	28,900,000	28,900,000	—	—

物業編號	物業名稱	省份/城市	土地使用權屆滿日期	總GFA (平方米)	總可售/ 可出租GFA (不含CPS) (平方米)	CPS數目 用途	實際竣工日期	已預售 總GFA (不含CPS) (平方米)	估計 總建設成本 (如屬在建)	截至估值日 已產生的 建設成本 (如屬在建)	於估值日 現況下的 市值 (人民幣)	於估值日 貴集團 應佔的市值 (人民幣)	於估值日的 市值提供 參考(除不 具備適當 產權證書的 物業而言)
51	蘇州雲悅天境的未售部分	江蘇蘇州	2091年7月15日(住宅用途)、 2061年7月15日(商業用途)	1,332.19	315.48	31 R·CPS	2023年8月	—	—	—	9,400,000	5,640,000	—
52	常熟紫雲華庭的未售部分	江蘇蘇州	2088年9月9日(住宅用途)	9,399.51	126.22	292 R·CPS	2021年5月	—	—	—	23,600,000	8,000,000	—
53	蘇州灑悅雅樂的未售部分	江蘇蘇州	2089年4月22日(住宅用途)、 2059年4月22日(商業用途)	11,666.72	—	369 CPS	2022年4月	—	—	—	20,100,000	20,100,000	—
54	靖江美的悅江府的未售部分	江蘇泰州	2088年9月22日(住宅用途)、 2058年9月22日(商業用途)	522.00	—	18 CPS	2021年12月	—	—	—	830,000	830,000	—
55	無錫雲開東方項目的未售部分	江蘇無錫	2091年9月7日(住宅用途)	18,624.81	767.02	548 R·CPS	2024年2月	—	—	—	60,100,000	60,100,000	—
56	無錫美的中駿滬景灣的未售部分	江蘇無錫	2088年7月12日(住宅用途)、 2058年7月12日(商業用途)	158.62	158.62	— C	2022年5月	—	—	—	2,400,000	2,400,000	—
57	無錫美的雲樾的未售部分	江蘇無錫	2090年6月1日(住宅用途)	3,778.35	214.73	122 R·CPS	2023年5月	—	—	—	9,150,000	9,150,000	—
58	無錫美的愛情雲萊的未售部分	江蘇無錫	2089年11月7日(住宅用途)	1,084.19	115.10	34 R·CPS	2023年6月	—	—	—	3,740,000	2,060,000	—
59	徐州東部美的城的未售部分	江蘇徐州	2087年11月30日(住宅用途)、 2057年11月30日(商業用途)	65,488.30	65,065.60	15 R·C·CPS	2024年6月	63,470.89	—	—	389,900,000	389,900,000	—
60	徐州美的觀棠的未售部分	江蘇徐州	2088年7月8日(住宅用途)	1,977.02	979.46	34 C·CPS	2020年12月	—	—	—	8,900,000	8,900,000	—
61	徐州旭輝美的天闊的未售部分	江蘇徐州	2088年6月5日(住宅用途)、 2058年6月5日(商業用途)	12,860.76	12,770.34	3 C·O·CPS	2023年8月	—	—	—	165,500,000	84,400,000	—

物業編號	物業名稱	省份/城市	土地使用權屆滿日期	總GFA (平方米)	總可售/ 可出租GFA (不含CPS) (平方米)	CPS數目	用途	實際竣工日期	已銷售 總GFA (不含CPS) (平方米)	估計 總建設成本 (如屬在建)	截至估值日 已產生的 建設成本 (如屬在建)	於估值日		於估值日的 市場價值 參考(就不 具備適當 產權證書的 物業而言)
												現況下的 市值 (人民幣)	於估值日 貴集團 應佔的市值 (人民幣)	
62	徐州美的天譽的未售部分	江蘇徐州	2089年7月11日(住宅用途)、 2059年7月11日(商業用途)	262,375.02	199,435.24	129	O · CPS	2024年5月	199,435.24	—	—	999,200,000	999,200,000	—
63	徐州美的君蘭湖山的未售部分	江蘇徐州	2090年5月24日(住宅用途)	19,079.88	14,316.11	101	R · CPS	2023年12月	9,082.61	—	—	268,400,000	268,400,000	—
64	徐州美的雲棠的未售部分	江蘇徐州	2090年3月18日(住宅用途)	3,071.70	—	103	CPS	2023年8月	—	—	—	9,400,000	9,400,000	—
65	徐州美的翠翠園的未售部分	江蘇徐州	2087年8月15日(住宅用途)	2,639.64	20.64	90	CPS	2020年12月	—	—	—	7,480,000	7,480,000	—
66	徐州美的樂城的未售部分	江蘇徐州	2086年9月1日(住宅用途)、 2056年9月1日(商業用途)	6,017.56	4,443.46	23	C · CPS	2022年3月	—	—	—	25,100,000	19,500,000	—
67	徐州美的公園天下的未售部分	江蘇徐州	2086年9月19日(住宅用途)	1,162.53	42.44	43	CPS	2020年12月	—	—	—	3,370,000	3,370,000	—
68	徐州美的東湖天城的未售部分	江蘇徐州	2088年12月27日(住宅用途)	13,212.36	117.88	602	R · CPS	2023年6月	—	—	—	41,000,000	41,000,000	—
69	徐州美的德信翰林府的未售部分	江蘇徐州	2089年9月19日(住宅用途)	206.04	—	6	CPS	2022年9月	—	—	—	390,000	200,000	—
70	揚州美的萬科翡翠雲台的未售部分	江蘇揚州	2088年7月11日(住宅用途)、 2058年7月11日(商業用途)	17,828.25	7,327.18	372	R · CPS	2024年6月	6,886.44	—	—	60,100,000	30,100,000	—
71	揚州美的瓊洲大河的未售部分	江蘇揚州	2090年8月15日(住宅用途)、 2060年8月15日(商業用途)	58,242.45	21,895.16	1,233	R · CPS	2024年6月	6,212.68	—	—	428,900,000	300,200,000	—
72	鎮江美的城的未售部分	江蘇鎮江	2087年6月11日(住宅用途)、 2057年6月11日(商業用途)	7,310.66	268.22	421	C · CPS	2021年11月	—	—	—	28,500,000	28,500,000	—

物業編號	物業名稱	省份/城市	土地使用權屆滿日期	總GFA (平方米)	總可售/ 可出租GFA (不含CPS) (平方米)	CPS數目	實際竣工日期	已預售 總GFA (不含CPS) (平方米)	估計 總建設成本 (如屬在建)	截至估值日 已產生的 建設成本 (如屬在建)	於估值日 現況下的 市值 (人民幣)	於估值日 貴集團 應佔的市值 (人民幣)	於估值日的 市值提供 參考(就不 具備適當 產權證書的 物業而言)
73	鎮江金山路著的未售部分	江蘇鎮江	2088年6月5日(住宅用途)、 2058年6月5日(商業用途)	13,270.96	1,262.93	357	2023年7月	299.59	—	—	29,900,000	9,800,000	—
74	鎮江美的君蘭悅的未售部分	江蘇鎮江	2088年12月25日(住宅用途)	22,712.38	2,772.60	644	2023年11月	2,327.38	—	—	50,200,000	50,200,000	—
75	上海十裡江灣一期的未售部分	上海	2089年4月1日(住宅用途)	19,770.57	4,095.54	250	2021年6月	89.42	—	—	73,900,000	25,100,000	—
76	上海十裡江灣二期的未售部分	上海	2089年3月31日(住宅用途)	24,023.81	17,528.54	178	2022年11月	113.21	—	—	416,900,000	141,700,000	—
77	阜陽美的新華城的未售部分	安徽阜陽	2090年7月28日(住宅用途)、 2060年7月28日(商業用途)	9,285.26	1,550.60	248	2023年4月	—	—	—	17,600,000	8,800,000	—
78	合肥廬江美的城的未售部分	安徽合肥	2087年5月14日(住宅用途)	12,471.24	218.27	269	2021年6月	—	—	—	18,500,000	18,500,000	—
79	杭州美的西徑曉風的未售部分	浙江杭州	2090年5月11日(住宅用途)	15,179.16	2,033.18	283	2022年11月	90.96	—	—	50,800,000	50,800,000	—
80	杭州美的濱湖翠邸的未售部分	浙江杭州	2091年4月19日(住宅用途)	4,323.42	2,991.42	86	2023年12月	1,401.05	—	—	57,300,000	57,300,000	—
81	金華美的雲湖府的未售部分	浙江金華	2060年7月26日(商業用途)、 2090年7月26日(住宅用途)	26,568.04	1,682.24	500	2023年11月	1,682.24	—	—	91,000,000	91,000,000	—
82	義烏美的君蘭錦繡的未售部分	浙江金華	2061年3月18日(商業用途)、 2091年3月18日(住宅用途)	43,889.56	28,993.08	347	2024年6月	10,990.85	—	—	944,600,000	944,600,000	—
83	金華美的上湖華章的未售部分	浙江金華	2089年9月23日(住宅用途)、 2059年9月23日(商業用途)	1,697.19	—	41	2022年6月	—	—	—	3,760,000	3,760,000	—

物業編號	物業名稱	省份/城市	土地使用權屆滿日期	總GFA (平方米)	總可售/ 可出租GFA (不含CPS) (平方米)	CPS數目	用途	實際竣工日期	已銷售 總GFA (不含CPS) (平方米)	估計 總建設成本 (如屬在建) (人民幣)	截至估值日 已產生的 建設成本 (如屬在建) (人民幣)	於估值日 現況下的 市值 (人民幣)	於估值日 貴集團 應佔的市值 (人民幣)	於估值日的 市值提供 參考(就不 具備適當 產權證的 物業而言) (人民幣)
84	金華美的金宸府的未售部分	浙江金華	2087年5月11日(住宅用途)、 2057年5月11日(商業用途)	2,650.88	—	64	CPS	2019年7月	—	—	—	320,000	320,000	—
85	金華美的國賓府的未售部分	浙江金華	2087年10月30日(住宅用途)、 2057年10月30日(商業用途)	89.95	—	2	CPS	2019年11月	—	—	—	80,000	50,000	—
86	金華美的大發雲棠的未售部分	浙江金華	2089年11月3日(住宅用途)、 2059年11月3日(商業用途)	303.68	—	8	CPS	2022年11月	—	—	—	370,000	370,000	—
87	寧波美的麒麟海的未售部分	浙江寧波	2082年4月23日及2083年12月 24日(住宅用途)	29,607.79	9,837.07	1,490	R、C、CPS	2021年1月	145.24	—	—	163,100,000	163,100,000	—
88	寧波美的映海潮的未售部分	浙江寧波	2087年7月19日(住宅用途)	16,497.41	6,551.81	752	R、CPS	2022年6月	1,637.06	—	—	122,600,000	122,600,000	—
89	寧波美的海畔雲城的未售部分	浙江寧波	2087年7月19日(住宅用途)	142,472.87	123,131.84	1,464	R、O、A、CPS	2024年1月	8,932.32	—	—	1,074,100,000	1,074,100,000	—
90	寧波益美時君耀府的未售部分	浙江寧波	2091年6月6日(住宅用途)	47,901.63	24,892.83	535	R、CPS	2024年5月	876.50	—	—	418,100,000	418,100,000	—
91	寧波美的明州院子的未售部分	浙江寧波	2087年2月27日(住宅用途)	5,438.76	—	414	CPS	2019年12月	—	—	—	36,100,000	36,100,000	—
92	寧波美的美頤園的未售部分	浙江寧波	2086年12月20日(住宅用途)	360.50	—	28	CPS	2021年1月	—	—	—	2,440,000	2,440,000	—
93	寧波美的合景美雲合府的未售部分	浙江寧波	2089年7月4日(住宅用途)	4,382.68	—	331	CPS	2022年12月	—	—	—	27,300,000	27,300,000	—

物業編號	物業名稱	省份/城市	土地使用權屆滿日期	總GFA (平方米)	總可售/ 可出租GFA (不含CPS) (平方米)	CPS數目	用途	實際竣工日期	已銷售 總GFA (不含CPS) (平方米)	估計 總建設成本 (如屬在建)	截至估值日 已產生的 建設成本 (如屬在建)	於估值日 現況下的 市值 (人民幣)	於估值日 貴集團 應佔的市值 (人民幣)	於估值日的 市值提供 參考(就不 具備適當 產權證書的 物業而言) (人民幣)
94	寧波美的慈宸府的未售部分	浙江寧波	2087年10月18日(住宅用途)、 2057年10月18日(商業 用途)、2067年10月18日 (其他)	290.40	—	22	CPS	2020年11月	—	—	—	1,780,000	1,780,000	—
95	寧波美的碧桂園伴山美廬的 未售部分	浙江寧波	2088年2月6日(住宅用途)、 2058年2月6日(商業用途)	1,367.36	—	97	CPS	2021年3月	—	—	—	6,230,000	3,180,000	—
96	台州華鴻美的美宸園的 未售部分	浙江台州	2089年3月31日(住宅用途)、 2059年3月31日(商業用途)	597.36	—	19	CPS	2022年3月	—	—	—	1,390,000	700,000	—
97	泉州聚龍美的君悅府的 未售部分	福建泉州	2081年11月25日及2081年12月 27日(住宅用途)	8,947.45	2,727.48	154	R·CPS	2023年1月	1,929.92	—	—	54,400,000	35,400,000	—
98	南安美的智慧城的未售部分	福建泉州	2088年11月16日及2089年7月 1日(住宅用途)、2058年 11月16日及2059年7月1日 (商業用途)	34,835.39	26,108.29	332	R·C·K·CPS	2023年6月	24,865.40	—	—	138,100,000	118,800,000	—
99	泉州德北美的雲臺台的 未售部分	福建泉州	2090年7月19日(住宅用途)、 2060年7月19日(商業用途)	21,288.07	16,732.95	140	R·C·CPS	2022年11月	—	—	—	24,800,000	17,400,000	—
100	泉州台商美的雲臺台的 未售部分	福建泉州	2091年2月26日(住宅用途)、 2061年2月26日(商業用途)	163,186.37	142,276.80	1,080	R·C·CPS	2024年1月	142,060.22	—	—	2,008,900,000	1,948,600,000	—
101	泉州德北美的雲臺台二期的 未售部分	福建泉州	2091年9月29日(住宅用途)、 2061年9月29日(商業用途)	42,656.08	36,492.61	410	R·C·CPS	2024年4月	4,125.76	—	—	399,900,000	399,900,000	—

物業編號	物業名稱	省份/城市	土地使用權屆滿日期	總GFA (平方米)	總可售/可出租GFA (不含CPS) (平方米)	CPS數目	用途	實際竣工日期	已銷售總GFA (不含CPS) (平方米)	估計總建設成本 (如屬在建) (人民幣)	截至估值日已產生的建設成本 (如屬在建) (人民幣)	於估值日現況下的市值 (人民幣)	於估值日貴集團應佔的市值 (人民幣)	於估值日的市場價值參考(倘不具有適當產權證書的物業而言) (人民幣)
102	泉州美的公園天下的未售部分	福建泉州	2089年5月15日(住宅用途)、2059年5月15日(商業用途)	5,016.42	—	334	CPS	2021年8月	—	—	—	36,600,000	34,800,000	—
103	泉州德化雲印江山的未售部分	福建泉州	2091年9月23日(住宅用途)、2061年9月23日(商業用途)	7,465.15	6,194.53	92	R、C、CPS	2023年9月	1,308.10	—	—	70,000,000	55,300,000	—
104	貴陽美的林城時代的未售部分	貴州貴陽	2080年1月11日、2080年3月31日及2081年3月25日(住宅用途)、2050年1月11日、2050年3月31日及2051年3月25日(商業用途)	57,807.46	3,753.37	1,590	R、C、CPS	2019年9月	138.09	—	—	130,700,000	130,700,000	—
105	貴陽美的雲府府的未售部分	貴州貴陽	2082年2月23日(住宅用途)、2052年2月23日(商業用途)	16,767.98	899.91	386	R、C、CPS	2019年8月	—	—	—	25,100,000	25,100,000	—
106	貴陽美的國賓府的未售部分	貴州貴陽	2086年10月17日及2087年5月3日(住宅用途)、2056年10月17日及2057年5月3日(商業用途)	232,170.12	10,568.26	5,448	R、C、A、CPS	2024年6月	1,745.33	—	—	346,000,000	346,000,000	—
107	貴陽美的國賓府大二三期未售部分	貴州貴陽	2088年11月20日(住宅用途)、2058年11月20日(商業用途)	6,074.86	966.11	160	R、C、CPS	2022年5月	403.52	—	—	18,700,000	18,700,000	—
108	貴陽美的花溪院子的未售部分	貴州貴陽	2074年8月30日(住宅用途)、2044年8月30日(商業用途)	48,018.60	2,109.45	742	R、C、CPS	2021年6月	189.59	—	—	43,400,000	43,400,000	—

物業編號	物業名稱	省份/城市	土地使用權屆滿日期	總GFA (平方米)	總可售/ 可出租GFA (不含CPS) (平方米)	CPS數目	用途	實際竣工日期	已銷售 總GFA (不含CPS) (平方米)	估計 總建設成本 (如屬在建) (人民幣)	截至估值日 已產生的 建設成本 (如屬在建) (人民幣)	於估值日 現況下的 市值 (人民幣)	於估值日 貴集團 應佔的市值 (人民幣)	於估值日的 市值提供 參考(就不 具備適當 產權證書的 物業而言) (人民幣)
109	貴陽美的環境風華的 未售部分	貴州貴陽	2090年1月15日(住宅用途)、 2060年1月15日(商業用途)	45,983.50	16,875.54	867	R-C、CPS	2024年4月	1,527.19	—	—	399,700,000	399,700,000	—
110	遵義美的城的未售部分	貴州遵義	2084年6月27日(住宅用途)、 2054年6月27日(商業用途)	66,993.15	11,826.98	1,490	C-A、CPS	2018年12月	40.83	—	—	210,400,000	210,400,000	—
111	遵義美的公園天下的 未售部分	貴州遵義	2087年8月3日(住宅用途)、 2057年8月3日(商業用途)	42,235.82	1,279.07	902	R-C、CPS	2021年5月	—	—	—	49,800,000	49,800,000	—
112	遵義美的雲巖府的未售部分	貴州遵義	2088年1月10日(住宅用途)、 2058年1月10日(商業用途)	66,594.86	1,135.86	1,472	R-C、CPS	2021年11月	—	—	—	86,400,000	86,400,000	—
113	遵義美的薈蘭府的未售部分	貴州遵義	2088年8月25日(住宅用途)、 2058年8月25日(商業用途)	12,117.02	12,117.02	—	R-C	2023年9月	129.25	—	—	118,200,000	60,300,000	—
114	遵義雲巖府二期美的江山樾 的未售部分	貴州遵義	2089年2月21日(住宅用途)、 2059年2月21日(商業用途)	11,012.23	11,012.23	—	R-C	2022年11月	3,231.23	—	—	93,900,000	65,700,000	—
115	遵義美的悅江府的未售部分	貴州遵義	2089年7月27日(住宅用途)、 2059年7月27日(商業用途)	5,999.01	5,999.01	—	C	2023年7月	2,405.07	—	—	59,600,000	53,600,000	—
116	遵義益科觀天下的未售部分	貴州遵義	2088年8月23日(住宅用途)、 2058年8月23日(商業用途)	9,422.11	9,422.11	—	R-C	2023年12月	4,038.00	—	—	46,900,000	46,900,000	—
117	成都美的新城公園天下的 未售部分	四川成都	2087年12月27日(住宅用途)、 2057年12月27日(商業用途)	39,060.05	112.58	931	R-CPS	2022年4月	112.58	—	—	54,300,000	38,000,000	—

物業編號	物業名稱	省份/城市	土地使用權屆滿日期	總GFA (平方米)	總可售/可出租GFA (不含CPS) (平方米)	CPS數目	實際竣工日期	已預售總GFA (不含CPS) (平方米)	估計總建設成本 (如屬在建) (人民幣)	截至估值日已產生的建設成本 (如屬在建) (人民幣)	於估值日現況下的市值 (人民幣)	於估值日貴集團應佔的市值 (人民幣)	於估值日的市場提供參考(就不具備適當產權證書的物業而言) (人民幣)
118	成都彭州美的碧桂園觀瀾府的未售部分	四川成都	2088年3月16日(住宅用途)	15,010.40	—	481 CPS	2022年10月	—	—	20,000,000	15,600,000	—	
119	樂山美的璞璽府的未售部分	四川樂山	2088年8月20日(住宅用途)	28,726.14	118.10	1,048 R、CPS	2023年5月	118.10	—	61,200,000	61,200,000	—	
120	眉山仁壽美的雲溪郡的未售部分	四川眉山	2088年4月25日(住宅用途)	7,884.39	368.39	198 R、CPS	2023年3月	264.27	—	10,600,000	10,600,000	—	
121	眉山仁壽美的金輝郡的未售部分	四川眉山	2088年4月25日(住宅用途)	1,989.68	1,924.20	2 R、CPS	2022年11月	713.47	—	13,700,000	6,900,000	—	
122	昆明美的順城府的未售部分	雲南昆明	2084年1月13日(住宅用途)	55,437.87	28,298.81	356 R、C、CPS	2023年3月	7,547.06	—	366,500,000	366,500,000	—	
123	昆明美的雲璟的未售部分	雲南昆明	2090年7月6日(住宅用途)	122,880.97	1,860.22	1,756 C、CPS	2023年11月	170.44	—	235,900,000	235,900,000	—	
124	昆明美的北京路9號的未售部分	雲南昆明	2090年8月5日(住宅用途)	145,572.85	24,091.50	755 R、C、CPS	2023年7月	1,092.34	—	571,400,000	571,400,000	—	
125	重慶美的榮安公園天下的未售部分	重慶	2067年9月10日(住宅用途)、 2057年9月10日(公共設施)	23,758.35	377.38	533 C、CPS	2020年12月	—	—	25,600,000	12,800,000	—	
126	重慶金科新誠美的黛山道8號的未售部分	重慶	2068年8月30日(住宅用途)、 2058年8月30日(商業用途)	53,441.21	17,699.60	969 R、K、CPS	2023年2月	98.56	—	156,300,000	54,700,000	—	
127	重慶美的雲熙郡的未售部分	重慶	2067年7月5日(住宅用途)、 2057年7月5日(商業用途)	86,766.93	9,604.10	1,922 C、CPS	2022年8月	3,003.88	—	226,700,000	226,700,000	—	
128	重慶美的西麓府的未售部分	重慶	2064年3月24日(住宅用途)、 2054年3月24日(商業用途)	25,444.99	3,494.62	590 R、CPS	2023年7月	2,756.38	—	59,500,000	59,500,000	—	

物業編號	物業名稱	省份/城市	土地使用權屆滿日期	總GFA (平方米)	總可售/ 可出租GFA (不含CPS) (平方米)	CPS數目	實際竣工日期	已預售 總GFA (不含CPS) (平方米)	估計 建設成本 (如屬在建)	截至估值日 已產生的 建設成本 (如屬在建)	於估值日 現況下的 市值 (人民幣)	於估值日 貴集團 應佔的市值 (人民幣)	於估值日的 市值提供 參考(並不 具備適當 產權證書的 物業而言) (人民幣)
129	重慶美的雲來的未售部分	重慶	2069年8月5日(住宅用途)	7,280.59	—	221	2021年8月	—	—	—	14,200,000	14,200,000	—
130	南寧美的慧城的未售部分	廣西南寧	2088年7月14日(住宅用途)、 2058年7月14日(商業用途)	29,602.47	19,694.22	306	R、C、CPS	2021年3月	1,881.62	—	173,200,000	173,200,000	—
131	南寧美的悅江府的未售部分	廣西南寧	2089年12月26日(住宅用途)、 2059年12月26日(商業用途)	13,784.73	4,352.00	323	R、C、CPS	2023年8月	171.95	—	85,100,000	85,100,000	—
132	南寧美的·天玥的未售部分	廣西南寧	2091年9月28日(住宅用途)、 2061年9月28日(商業用途)	30,872.49	30,872.49	—	R、C	2024年6月	28,801.11	—	273,500,000	273,500,000	—
133	梧州美的中央廣場的未售部分	廣西梧州	2088年8月10日(住宅用途)、 2058年8月10日(商業用途)	30,265.18	2,615.65	790	R、C、K、CPS	2024年6月	1,219.17	—	66,100,000	36,900,000	—
134	長沙美的梧桐莊園的未售部分	湖南長沙	2086年12月2日(住宅用途)	22,868.55	1,266.30	531	K、CPS	2023年5月	—	—	38,800,000	38,800,000	—
135	長沙美的麓府的未售部分	湖南長沙	2089年7月8日(住宅用途)	14,432.61	856.15	414	R、C、CPS	2023年5月	65.98	—	27,800,000	27,800,000	—
136	長沙美的置業廣場的未售部分	湖南長沙	2082年9月5日(住宅用途)、 2052年9月5日(商業及停車場)	23,240.43	14,099.59	160	C、A、CPS	2022年12月	948.38	—	122,500,000	85,800,000	—
137	長沙美的雲樾的未售部分	湖南長沙	2090年12月23日(住宅用途)	13,652.78	13,652.78	—	R、C	2024年6月	13,195.30	—	175,100,000	175,100,000	—

物業編號	物業名稱	省份/城市	土地使用權屆滿日期	總GFA (平方米)	總可售/ 可出租GFA (不含CPS) (平方米)	CPS數目	實際竣工日期	已預售 總GFA (不含CPS) (平方米)	估計 總建設成本 (如屬在建)	截至估值日 已產生的 建設成本 (如屬在建)	於估值日 現況下的 市值 (人民幣)	於估值日 貴集團 應佔的市值 (人民幣)	於估值日的 市值提供 參考(就不 具備適當 產權證書的 物業而言) (人民幣)
138	寧鄉美的城的未售部分	湖南長沙	2088年6月8日及2088年1月8日(住宅用途)、2051年6月8日及2058年1月8日(商業用途)	17,981.51	3,791.46	512	R、C、K、CPS 2023年6月	236.87	—	—	29,500,000	29,500,000	—
139	寧鄉美的國賓府的未售部分	湖南長沙	2088年1月1日(住宅用途)、2058年1月1日(商業用途)	76,696.39	28,305.24	1,190	R、C、CPS 2024年1月	2,817.33	—	—	183,900,000	162,200,000	—
140	長沙瀏陽美的鳳凰山的未售部分	湖南長沙	2088年9月11日(住宅用途)、2058年9月11日(商業用途)	4,388.29	118.15	127	R、CPS 2022年5月	—	—	—	4,730,000	2,410,000	—
141	株洲美的檀府府的未售部分	湖南株洲	2082年1月19日(住宅用途)	14,335.82	6,374.42	215	R、CPS 2021年12月	—	—	—	38,500,000	30,800,000	—
142	株洲美的梧桐莊園的未售部分	湖南株洲	2088年12月16日(住宅用途)	10,942.86	4,081.77	182	R、C、CPS 2023年4月	110.35	—	—	23,500,000	18,800,000	—
143	株洲美的紫雲台的未售部分	湖南株洲	2088年8月13日(住宅用途)、2058年8月13日(商業用途)	17,879.14	2,348.86	489	R、K、CPS 2022年9月	—	—	—	24,800,000	24,800,000	—
144	株洲美的灣項目的未售部分	湖南株洲	2089年5月16日(住宅用途)、2059年5月16日(商業用途)	41,723.23	11,653.60	390	R、C、CPS 2024年6月	1,224.22	—	—	109,800,000	109,800,000	—
145	株洲美的鎮悅府的未售部分	湖南株洲	2089年6月3日(住宅用途)、2059年6月3日(商業用途)	46,914.94	6,433.34	872	R、C、K、CPS 2024年5月	1,185.41	—	—	64,800,000	64,800,000	—
146	株洲美的美的城·公園裡項目的未售部分	湖南株洲	2089年12月16日(住宅用途)、2059年12月16日(商業用途)	27,769.26	4,940.18	687	R、CPS 2023年12月	769.59	—	—	48,700,000	48,700,000	—

物業編號	物業名稱	省份/城市	土地使用權屆滿日期	總GFA (平方米)	總可售/ 可出租GFA (不含CPS) (平方米)	CPS數目	用途	實際竣工日期	已銷售 總GFA (不含CPS) (平方米)	估計 建設成本 (如屬在建)	截至估值日 已產生的 建設成本 (如屬在建)	於估值日 現況下的 市值 (人民幣)	於估值日 貴集團 應佔的市值 (人民幣)	於估值日的 市值提供 參考(就不 具備適當 產權證書的 物業而言) (人民幣)
147	株洲藍溪穀的未售部分	湖南株洲	2081年4月9日(住宅用途)、 2051年4月9日(商業用途)	5,990.31	2,361.64	41	R、C、CPS	2023年5月	—	—	—	17,700,000	17,700,000	—
148	株洲美的翰城的未售部分	湖南株洲	2087年1月4日(住宅用途)、 2057年1月4日(商業用途)	1,127.87	—	3	CPS	2020年6月	—	—	—	180,000	180,000	—
149	株洲東部美的城的未售部分	湖南株洲	2086年1月3日及2087年7月31 日(住宅用途)、2056年1月3 日及2057年7月31日(商業 用途)	6,881.67	2,100.36	81	C、CPS	2021年8月	—	—	—	22,400,000	22,400,000	—
150	郴州美的雲熙府的未售部分	湖南郴州	2081年11月4日(住宅用途)、 2051年11月4日(商業用途)	23,506.32	3,947.40	551	R、K、CPS	2023年12月	—	—	—	43,000,000	25,800,000	—
151	郴州美的仁大鎮悅府的 未售部分	湖南郴州	2083年10月15日(住宅用途)、 2053年10月15日(商業用途)	7,907.45	2,016.45	172	R、C、CPS	2023年11月	—	—	—	16,900,000	8,600,000	—
152	衡陽美的雲熙府的未售部分	湖南衡陽	2079年3月26日(住宅用途)、 2049年3月26日(商業用途)	13,871.78	5,174.31	229	R、C、CPS	2023年8月	134.52	—	—	31,600,000	31,600,000	—
153	衡陽美的白鷺灣的未售部分	湖南衡陽	2081年8月9日(住宅用途)、 2051年8月9日(商業用途)	30,552.70	19,706.15	321	R、C、CPS	2023年12月	2,307.01	—	—	85,200,000	59,600,000	—
154	湘潭美的國賓府的未售部分	湖南湘潭	2087年6月20日(住宅用途)、 2057年6月20日(商業用途)	14,847.00	5,403.17	212	R、C、CPS	2023年8月	3,278.14	—	—	51,200,000	35,100,000	—
155	湘潭美的蓮城首府的 未售部分	湖南湘潭	2085年3月30日(住宅用途)、 2055年3月30日(商業用途)	47,144.62	4,715.78	1,318	R、C、CPS	2023年8月	—	—	—	77,000,000	77,000,000	—
156	湘潭美的蓮城首府東組團的 未售部分	湖南湘潭	2088年7月7日(住宅用途)、 2058年7月7日(商業用途)	15,132.68	8,008.40	274	R、C、CPS	2024年5月	958.44	—	—	56,200,000	56,200,000	—

物業編號	物業名稱	省份/城市	土地使用權屆滿日期	總GFA (平方米)	總可售/ 可出租GFA (不含CPS) (平方米)	CPS數目	用途	實際竣工日期	已銷售 總GFA (不含CPS) (平方米)	估計 總建設成本 (如屬在建) (人民幣)	截至估值日 已產生的 建設成本 (如屬在建) (人民幣)	於估值日 現況下的 市值 (人民幣)	於估值日 貴集團 應佔的市值 (人民幣)	於估值日的 市值提供 參考(就不 具備適當 產權證書的 物業而言) (人民幣)
157	岳陽美的君蘭藍園的未售部分	湖南岳陽	2087年3月29日(住宅用途)、 2057年3月29日(商業用途)	47,917.70	4,051.17	1,301	R、C、O、CPS	2023年8月	188	—	62,200,000	49,800,000	—	
158	岳陽美的鎮悅府的未售部分	湖南岳陽	2088年11月28日及2091年12月 7日(住宅用途)	125.75	125.75	—	R	2022年9月	—	—	620,000	620,000	—	
159	贛州美的君蘭半島的未售部分	江西贛州	2081年8月17日(住宅用途)、 2051年8月17日(商業金融)	48,333.83	270.06	1,437	R、C、CPS	2023年11月	—	—	93,900,000	56,300,000	—	
160	贛州美的愛康公園天下的未售部分	江西贛州	2089年2月3日(住宅用途)、 2059年2月3日(商業用途)	55,239.40	1,399.76	1,437	R、C、CPS	2024年4月	192.67	—	93,800,000	47,800,000	—	
161	九江美的國賓府的未售部分	江西九江	2085年5月13日(住宅用途)、 2055年5月13日(商業用途)	33,856.73	15,249.64	633	R、O、CPS	2020年11月	115.22	—	90,100,000	58,600,000	—	
162	九江美的鎮悅府的未售部分	江西九江	2087年10月17日(住宅用途)、 2057年10月17日(商業用途)	9,820.25	1,352.24	237	C、CPS	2020年11月	—	—	19,200,000	19,200,000	—	
163	南昌南諱美的城的未售部分	江西南昌	2082年3月14日(住宅用途)、 2052年3月14日(商業用途)	16,115.42	328.13	501	C、CPS	2020年11月	—	—	20,100,000	13,100,000	—	
164	南昌美的悅江府的未售部分	江西南昌	2085年2月3日(住宅用途)、 2055年2月3日(商業用途)	75,009.97	50,113.30	585	R、C、A、CPS	2020年11月	—	—	360,000,000	234,000,000	—	
165	南昌交投置業融創美的青山印的未售部分	江西南昌	2090年11月2日(住宅用途)、 2060年11月2日(商業用途)	9,900.94	9,900.94	—	R、C	2023年12月	279.88	—	139,000,000	47,300,000	—	

物業編號	物業名稱	省份/城市	土地使用權屆滿日期	總GFA (平方米)	總可售/ 可出租GFA (不含CPS) (平方米)	CPS數目	用途	實際竣工日期	已銷售 總GFA (不含CPS) (平方米)	估計 總建設成本 (如屬在建)	截至估值日 已產生的 建設成本 (如屬在建)	於估值日 現況下的 市值 (人民幣)	於估值日 貴集團 應佔的市值 (人民幣)	於估值日的 市值提供 參考(就不 具備適當 產權證書的 物業而言) (人民幣)
166	上饒美的陽光城文瀾府的未售部分	江西上饒	2088年2月27日(住宅用途)、 2058年2月27日(商業用途)	13,928.12	106.71	380	R、CPS	2020年11月	—	—	—	16,300,000	8,200,000	—
167	上饒美的新力帝泊灣的未售部分	江西上饒	2088年7月23日(住宅用途)、 2058年7月23日(商業用途)	27,610.54	2,459.04	568	R、C、CPS	2021年9月	98.81	—	—	45,600,000	15,500,000	—
168	武漢美的·君蘭半島的未售部分	湖北武漢	2089年7月30日(住宅用途)、 2059年7月30日(商業用途)、 2069年7月30日(教育用途)	147,687.15	14,617.91	3,270	R、C、CPS	2023年12月	4,419.54	—	—	266,400,000	266,400,000	—
169	武漢美的·雲築的未售部分	湖北武漢	2089年5月23日(住宅用途)	81,740.21	9,920.97	2,128	R、C、CPS	2023年3月	1,075.75	—	—	290,700,000	290,700,000	—
170	邯鄲美的城的未售部分	河北邯鄲	2081年12月8日(住宅用途)	42,800.32	11,621.49	340	R、CPS	2017年7月	11,382.95	—	—	45,700,000	45,700,000	—
171	邯鄲美的時代城的未售部分	河北邯鄲	2085年10月24日(住宅用途)	56,017.11	65.63	1,540	CPS	2019年12月	—	—	—	77,800,000	77,800,000	—
172	邯鄲美的梧桐林語的未售部分	河北邯鄲	2079年1月31日及2085年3月 22日(住宅用途)	34,951.36	11,198.19	90	C、CPS	2020年11月	9,115.97	—	—	86,200,000	47,400,000	—
173	邯鄲西部美的城的未售部分	河北邯鄲	2088年2月15日(住宅用途)	5,696.80	3,961.63	60	R、CPS	2024年4月	2,322.68	—	—	7,700,000	7,700,000	—
174	邯鄲美的錦橋韻的未售部分	河北邯鄲	2087年12月18日(住宅用途)	31,524.59	10,900.88	708	R、C、CPS	2024年5月	1,459.75	—	—	98,900,000	48,500,000	—
175	邯鄲君廷園美的東縣府的未售部分	河北邯鄲	2088年9月6日(住宅用途)	22,490.49	2,054.45	733	CPS	2022年9月	—	—	—	43,700,000	19,700,000	—
176	邯鄲美的錦觀城的未售部分	河北邯鄲	2090年3月9日(住宅用途)	13,674.96	2,208.47	21	R、C、CPS	2023年6月	2,208.47	—	—	24,300,000	18,200,000	—

物業編號	物業名稱	省份/城市	土地使用權屆滿日期	總GFA (平方米)	總可售/ 可出租GFA (不含CPS) (平方米)	CPS數目	用途	實際竣工日期	已銷售總GFA (不含CPS) (平方米)	估計 總建設成本 (如屬在建) (人民幣)	截至估值日 已產生的 建設成本 (如屬在建) (人民幣)	於估值日 現況下的 市值 (人民幣)	於估值日 貴集團 應佔的市值 (人民幣)	於估值日的 市值 供參考(就不 具備適當 產權證書的 物業而言) (人民幣)
177	御翠盛世西望的未售部分	河北邯鄲	2090年11月3日(住宅用途)、 2060年11月3日(商業用途)	33,790.08	22,384.18	301	R、C、A、CPS	2024年5月	9,975.91	—	221,400,000	132,800,000	—	
178	御翠美的·榮科羅蘭峯景的未售部分	河北邯鄲	2090年12月27日(住宅用途)	9,002.16	8,070.36	22	R、C、CPS	2024年4月	5,487.06	—	57,300,000	29,200,000	—	
179	御翠美的·天正智慧城的未售部分	河北邯鄲	2090年7月9日(住宅用途)	4,914.73	4,334.94	19	R、C、CPS	2024年4月	769.97	—	33,500,000	17,100,000	—	
180	御翠美的悅江府的未售部分	河北邯鄲	2088年7月20日(住宅用途)	7,408.45	364.16	21	R、CPS	2022年1月	—	—	4,230,000	4,230,000	—	
181	御翠美的幸福時光的未售部分	河北邯鄲	2087年2月7日(住宅用途)	4,966.57	537.65	1	CPS	2021年6月	—	—	650,000	650,000	—	
182	御翠美的康德府的未售部分	河北邯鄲	2089年3月8日(住宅用途)	526.90	32.88	14	CPS	2023年1月	15.31	—	940,000	610,000	—	
183	御翠美的部美的城的未售部分	河北邯鄲	2087年4月16日(住宅用途)	7,627.49	2,642.19	7	R、C、CPS	2023年6月	2,642.19	—	30,300,000	15,500,000	—	
184	邢台美的國賓府南苑的未售部分	河北邢台	2088年2月29日(住宅用途)、 2058年2月28日(商業用途)	3,264.40	3,264.40	—	R	2024年4月	596.53	—	6,280,000	3,770,000	—	
185	邢台美的公園天下的未售部分	河北邢台	2088年12月9日(住宅用途)、 2058年12月9日(商務及金融)	20,476.80	15,820.54	83	R、C、CPS	2024年3月	7,923.95	—	119,000,000	119,000,000	—	
186	邢台美的碧桂園觀瀾壹號的未售部分	河北邢台	2088年12月20日(住宅用途)	139.94	139.94	—	R	2022年10月	139.94	—	820,000	370,000	—	

物業編號	物業名稱	省份/城市	土地使用權屆滿日期	總GFA (平方米)	總可售/ 可出租GFA (不含CPS) (平方米)	CPS數目	實際竣工日期	已預售 總GFA (不含CPS) (平方米)	估計 總建設成本 (如屬在建) (人民幣)	截至估值日 已產生的 建設成本 (如屬在建) (人民幣)	於估值日 現況下的 市值 (人民幣)	於估值日 貴集團 應佔的市值 (人民幣)	於估值日的 市值提供 參考(就不 具備適當 產權證書的 物業而言) (人民幣)
187	邢台美的未來城的未售部分	河北邢台	2089年1月11日(住宅用途)、 2069年1月11日(科教)、 2059年1月11日(商務及 金融用途)	1,507.19	287.42	16	2022年12月	114.92	—	—	1,540,000	1,540,000	—
188	邢台美的時代城的未售部分	河北邢台	2059年1月11日(商業及金融)、 2089年1月11日(住宅用途)	8,236.92	220.35	287	2022年7月	48.00	—	—	25,300,000	25,300,000	—
189	邢台美的國賓府的未售部分	河北邢台	2088年1月21日(住宅用途)	9,014.61	1,642.11	183	2022年3月	—	—	—	18,700,000	8,400,000	—
190	開封美的國賓府的未售部分	河南開封	2088年12月12日(住宅用途)、 2058年12月12日(商業用途)	23,701.53	2,344.92	578	R、C、CPS 2023年6月	2,111.20	—	—	46,700,000	46,700,000	—
191	洛陽美的·浩德雲熙府的 未售部分	河南洛陽	2090年4月10日(住宅用途)、 2060年4月10日(商業用途)	14,193.03	14,193.03	—	2024年5月	10,628.82	—	—	158,300,000	63,300,000	—
192	鄭州美的·翰悅府的未售部分	河南鄭州	2089年4月14日(住宅用途)	21,017.07	1,494.29	658	R、C、CPS 2024年2月	1,299.77	—	—	57,400,000	57,400,000	—
193	蔡陽美的·東潭智慧城(一期) 的未售部分	河南鄭州	2091年1月4日(住宅用途)	11,517.48	2,915.19	—	2023年12月	2,827.12	—	—	19,700,000	19,700,000	—
194	天津美的·雲築的未售部分	天津	2091年4月8日(住宅用途)	19,388.29	3,153.15	237	R、C、CPS 2024年3月	2,675.12	—	—	73,000,000	73,000,000	—
195	瀋陽美的·城的未售部分	遼寧瀋陽	2084年2月27日(住宅用途)、 2054年2月27日(商業用途)	26,768.01	13,061.92	353	C、A、CPS 2024年5月	1,686.38	—	—	120,200,000	120,200,000	—

物業編號	物業名稱	省份/城市	土地使用權屆滿日期	總GFA (平方米)	總可售/ 可出租GFA (不含CPS) (平方米)	CPS數目	用途	實際竣工日期	已銷售 總GFA (不含CPS) (平方米)	估計 總建設成本 (如屬在建) (人民幣)	截至估值日 已產生的 建設成本 (如屬在建) (人民幣)	於估值日 現況下的 市值 (人民幣)	於估值日 貴集團 應佔的市值 (人民幣)	於估值日的 市值提供 參考(就不 具備適當 產權證書的 物業而言) (人民幣)
196	瀋陽美的蘭堂的未售部分	遼寧沈陽	2089年5月30日(住宅用途)、 2059年5月30日(商業用途)	36,055.30	17,729.88	512	R、C、CPS	2022年5月	904.82	—	—	206,700,000	206,700,000	—
197	瀋陽美的東堂的未售部分	遼寧沈陽	2089年7月31日(住宅用途)、 2059年7月31日(商業用途)	11,834.58	3,877.28	208	R、C、CPS	2023年6月	949.10	—	—	47,000,000	47,000,000	—
198	瀋陽美的潤東府的未售部分	遼寧沈陽	2090年6月24日(住宅用途)、 2060年6月24日(商業用途)	22,423.40	2,534.18	477	R、CPS	2023年12月	1,902.46	—	—	70,000,000	70,000,000	—
199	瀋陽美悅府的未售部分	遼寧沈陽	2090年11月15日(住宅用途)、 2060年11月15日(商業用途)	25,930.38	25,930.38	—	R、C	2023年12月	5,613.54	—	—	282,900,000	144,300,000	—
200	瀋陽學府美的城的未售部分	遼寧沈陽	2090年8月23日(住宅用途)、 2060年8月23日(商業用途)	32,100.97	10,146.35	593	R、C、CPS	2024年5月	2,054.20	—	—	118,700,000	100,900,000	—
201	瀋陽美的盛堂的未售部分	遼寧沈陽	2087年11月15日(住宅用途)、 2057年11月15日(商業用途)	11,345.90	3,263.40	141	R、C、CPS	2021年10月	832.80	—	—	54,700,000	54,700,000	—
202	瀋陽美的時代城的未售部分	遼寧沈陽	2086年10月8日(住宅用途)、 2056年10月8日(商業用途)	130.72	130.72	—	C	2019年1月	—	—	—	1,090,000	1,090,000	—
203	瀋陽美的蘭悅府的未售部分	遼寧沈陽	2088年4月30日(住宅用途)、 2058年4月30日(商業用途)	7,083.61	1,369.84	153	C、CPS	2021年5月	—	—	—	31,400,000	31,400,000	—
204	貴陽美的置業廣場的未售部分	貴州貴陽	2056年12月6日(商業用途)	97,147.88	72,147.88	380	C、A、H、CPS	2023年2月	28,726.26	—	—	506,600,000	455,900,000	—

物業編號	物業名稱	省份/城市	土地使用權屆滿日期	總GFA (平方米)	總可售/ 可出租GFA (不含CPS) (平方米)	CPS數目	用途	實際竣工日期	已預售 總GFA (不含CPS) (平方米)	估計 總建設成本 (如屬在建) (人民幣)	截至估值日 已產生的 建設成本 (如屬在建) (人民幣)	於估值日 現況下的 市值 (人民幣)	於估值日 貴集團 應佔的市值 (人民幣)	於估值日的 市值僅供 參考(就不 具備適當 產權證書的 物業而言) (人民幣)
205	御驛美的置業廣場的 未售部分	河北邯鄲	2051年12月8日(商業用途)	30,242.24	2,656.78	456	A、CPS	2022年4月	2,656.78	—	—	54,500,000	54,500,000	—
206	佛山順德美的碧桂園未來城 的未售部分	廣東佛山	2088年1月16日(住宅用途)、 2058年1月16日(商業用途)	13,338.13	—	419	CPS	2021年11月	—	—	—	51,800,000	25,900,000	—
207	佛山三水美的旭輝雅居樂 常樂街的未售部分	廣東佛山	2088年8月30日(住宅用途)、 2058年8月30日(商業及娛樂)	33,425.71	12,234.46	1,636	R、C、CPS	2023年5月	10,667.58	—	—	217,200,000	73,800,000	—
208	佛山高明美的海倫堡雲灣的 未售部分	廣東佛山	2090年6月4日(住宅用途)、 2060年6月4日(商業及娛樂)	30,192.71	6,921.99	706	R、C、CPS	2024年1月	1,404.90	—	—	109,300,000	53,600,000	—
209	佛山綠城·順德楊柳郡的 未售部分	廣東佛山	2089年12月29日(住宅用途)、 2059年12月29日(商業用途)	44,157.63	37,605.78	144	R、C、CPS	2023年6月	747.11	—	—	636,100,000	248,100,000	—
210	佛山高明海倫堡美的玖悅府 的未售部分	廣東佛山	2090年6月2日(住宅用途)、 2060年6月2日(商業用途)	4,462.46	4,462.46	—	R	2023年8月	2,094.46	—	—	30,200,000	14,800,000	—
211	佛山南海東越灣的未售部分	廣東佛山	2090年11月17日(住宅用途)、 2060年11月17日(商業用途)	15,409.98	2,188.94	993	R、C、CPS	2023年7月	—	—	—	148,100,000	74,100,000	—
212	佛山順德美的君瀚嘉園的 未售部分	廣東佛山	2087年6月23日(住宅用途)、 2057年6月23日(商業用途)	22,673.27	14,919.27	221	R、CPS	2021年10月	1,440.72	—	—	230,200,000	126,600,000	—

物業編號	物業名稱	省份/城市	土地使用權屆滿日期	總GFA (平方米)	總可售/ 可出租GFA (不含CPS) (平方米)	CPS數目	用途	實際竣工日期	已銷售 總GFA (不含CPS) (平方米)	估計 總建設成本 (如屬在建) (人民幣)	截至估值日 已產生的 建設成本 (如屬在建) (人民幣)	於估值日 現況下的 市值 (人民幣)	於估值日 貴集團 應佔的市值 (人民幣)	於估值日的 市值提供 參考(就不 具備適當 產權證書的 物業而言) (人民幣)
213	佛山高明美的明湖北灣的 未售部分	廣東佛山	2087年9月10日(住宅用途)、 2057年9月10日(商業及娛樂)	4,893.25	—	156	CPS	2021年3月	—	—	10,500,000	3,600,000	—	—
214	佛山高明美的觀瀾府的 未售部分	廣東佛山	2089年7月15日(住宅用途)、 2059年7月15日(商業及娛樂)	5,199.16	507.23	139	R、CPS	2022年7月	—	—	15,500,000	8,400,000	—	—
215	佛山順德美的綠城鳳起蘭庭 的未售部分	廣東佛山	2087年4月2日(住宅用途)、 2057年4月2日(商業及娛樂)	384.67	—	13	CPS	2020年6月	—	—	1,070,000	540,000	—	—
216	佛山保利利府的未售部分	廣東佛山	2087年9月25日(住宅用途)、 2057年9月25日(商業用途)	1,684.00	1,684.00	831	R、C、CPS	2023年12月	—	—	98,200,000	24,600,000	—	—
217	廣州錦瑛明珠ONE的 未售部分	廣東廣州	2091年7月8日(住宅用途)、 2061年7月8日(商業用途)	59,408.88	27,655.16	441	R、CPS	2024年6月	27,325.87	—	814,300,000	202,600,000	—	—
218	東莞越秀美的天悅江灣花園 項目的未售部分	廣東東莞	2091年9月29日(住宅用途)	10,015.60	10,015.60	—	R	2024年5月	9,041.10	—	414,200,000	203,000,000	—	—
219	江門雅居樂美的雍庭庭的 未售部分	廣東江門	2089年6月12日(住宅用途)、 2059年6月12日(商業及娛樂)	34,635.54	21,140.70	449	R、C、CPS	2023年1月	2,708.60	—	214,700,000	105,200,000	—	—
220	江門美的藍華紫薇公館的 未售部分	廣東江門	2088年11月9日(住宅用途)、 2058年11月9日(商業用途)	49,906.02	35,122.69	384	R、CPS	2022年12月	458.96	—	317,800,000	222,500,000	—	—

物業編號	物業名稱	省份/城市	土地使用權屆滿日期	總GFA (平方米)	總可售/ 可出租GFA (不含CPS) (平方米)	CPS數目	用途	實際竣工日期	已銷售 總GFA (不含CPS) (平方米)	估計 總建設成本 (如屬在建) (人民幣)	截至估值日 已產生的 建設成本 (如屬在建) (人民幣)	於估值日		於估值日的 市場提供 參考(就不 具備適當 產權證書的 物業而言) (人民幣)
												應佔的市值	現況下的 市值	
221	江門美的遠洋雲著的 未售部分	廣東江門	2090年10月12日(住宅用途)、 2060年10月12日(商業用途)	18,059.25	7,535.77	325	R、C、CPS	2024年3月	3,155.52	—	—	101,700,000	49,800,000	—
222	江門美的海棠公館的 未售部分	廣東江門	2089年7月3日(住宅用途)	14,594.35	3,071.18	329	R、CPS	2022年11月	—	—	—	56,200,000	30,900,000	—
223	茂名金科美的集美灣象的 未售部分	廣東茂名	2089年5月20日(住宅用途)、 2059年5月20日(商業用途)	51,282.18	10,844.37	1,427	C、A、CPS	2023年5月	473.22	—	—	212,300,000	106,200,000	—
224	珠海北岸寶龍城的未售部分	廣東珠海	2090年12月2日(住宅用途)、 2060年12月2日(商業用途)	44,655.06	29,568.76	313	R、CPS	2024年4月	18,013.27	—	—	736,000,000	368,000,000	—
225	珠海美的·寶龍城的未售部分	廣東珠海	2090年12月2日(住宅用途)、 2060年12月2日(商業用途)	14,562.79	5,677.20	304	R、C、CPS	2024年6月	—	—	—	200,900,000	100,500,000	—
226	常州路勁美的竹林壹號的 未售部分	江蘇常州	2090年10月12日(住宅用途)、 2060年10月12日(商業用途)	138,756.43	109,876.74	967	R、C、O、CPS	2024年1月	99,454.63	—	—	2,456,000,000	1,203,400,000	—
227	南京山語境府的未售部分	江蘇南京	2090年12月16日(住宅用途)	7,706.23	1,860.91	441	R、CPS	2021年12月	1,860.91	—	—	79,900,000	24,000,000	—
228	南京美的金茂芳原的 未售部分	江蘇南京	2091年2月28日(住宅用途)、 2061年2月28日(社區中心)	15,184.96	1,251.48	633	R、CPS	2023年8月	624.09	—	—	133,600,000	66,800,000	—
229	南京華藝美的雲築的 未售部分	江蘇南京	2091年6月23日(住宅用途)	15,081.53	7,045.10	607	R、C、CPS	2024年3月	2,282.66	—	—	342,200,000	167,700,000	—

物業編號	物業名稱	省份/城市	土地使用權屆滿日期	總GFA (平方米)	總可售/ 可出租GFA (不含CPS) (平方米)	CPS數目	用途	實際竣工日期	已預售 總GFA (不含CPS) (平方米)	估計 總建設成本 (如屬在建) (人民幣)	截至估值日 已產生的 建設成本 (如屬在建) (人民幣)	於估值日 現況下的 市值 (人民幣)	於估值日 貴集團 應佔的市值 (人民幣)	於估值日的 市值提供 參考(就不 具備適當 產權證書的 物業而言) (人民幣)
230	南京美的建設雲錦園的未售部分	江蘇南京	2087年11月28日(住宅用途)、 2057年11月28日(商業及辦公)	1,576.41	1,200.03	25	R-CPS	2021年1月	—	—	35,500,000	17,800,000	—	—
231	南通崇州雲璽的未售部分	江蘇南通	2090年12月16日(住宅用途)	23,966.42	2,801.64	772	R-CPS	2023年6月	1,134.22	—	75,800,000	30,300,000	—	—
232	蘇州閶湖山雅苑的未售部分	江蘇蘇州	2090年6月22日(住宅用途)、 2060年6月22日(商業及餐飲)	4,304.17	3,354.22	—	R-C	2022年12月	1,029.18	—	52,200,000	17,200,000	—	—
233	蘇州上城時光的未售部分	江蘇蘇州	2090年5月27日(住宅用途)、 2060年5月27日(商業用途)	33,994.63	15,431.89	655	R-CPS	2024年4月	223.07	—	352,300,000	176,200,000	—	—
234	無錫上城壹號的未售部分	江蘇無錫	2090年7月15日(住宅用途)、 2060年7月15日(商業用途)	52,380.14	22,322.10	1,070	R-CPS	2024年1月	1,426.75	—	434,700,000	217,400,000	—	—
235	無錫雲上四季的未售部分	江蘇無錫	2091年9月2日(住宅用途)	66,796.24	53,942.16	419	R-C、CPS	2024年6月	41,815.32	—	770,000,000	377,300,000	—	—
236	無錫桂語雲間項目的未售部分	江蘇無錫	2091年9月2日(住宅用途)	31,629.26	16,879.83	424	R-CPS	2023年11月	3,680.35	—	415,400,000	170,300,000	—	—
237	無錫山水拾韻的未售部分	江蘇無錫	2091年6月1日(住宅用途)	34,795.22	22,295.92	335	R-CPS	2024年4月	—	—	531,300,000	159,400,000	—	—
238	徐州美的保利君廷園正榮梧桐公館的未售部分	江蘇徐州	2088年3月31日(住宅用途)	367.29	367.29	—	R	2022年1月	—	—	3,300,000	830,000	—	—
239	徐州美的工潤雲隴天境的未售部分	江蘇徐州	2090年6月21日(住宅用途)、 2060年6月21日(商業用途)	16,970.14	476.94	558	R-CPS	2023年7月	—	—	59,500,000	29,800,000	—	—

物業編號	物業名稱	省份/城市	土地使用權屆滿日期	總GFA (平方米)	總可售/ 可出租GFA (不含CPS) (平方米)	CPS數目	用途	實際竣工日期	已發售 總GFA (不含CPS) (平方米)	估計 總建設成本 (如屬在建)	截至估值日 已產生的 建設成本 (如屬在建)	於估值日 現況下的 市值 (人民幣)	於估值日 貴集團 應佔的市值 (人民幣)	於估值日的 市值提供 參考(除不 具備適當 產權證的 物業而言)
240	徐州和著湖山的未售部分	江蘇徐州	2091年9月6日(住宅用途)	62,596.40	22,326.57	1,105	R、CPS	2024年5月	—	—	700,900,000	231,300,000	—	
241	徐州昆侖一品·的未售部分	江蘇徐州	2091年8月18日(住宅用途)	68,019.81	34,922.20	836	R、C、CPS	2024年5月	418.79	—	569,600,000	188,000,000	—	
242	徐州美的雅居樂德信溪語蘭庭的未售部分	江蘇徐州	2090年7月26日(住宅用途)	28,547.92	5,046.78	622	R、CPS	2023年9月	—	—	99,400,000	23,500,000	—	
243	揚州雲築的未售部分	江蘇揚州	2091年7月8日(住宅用途)、 2061年7月8日(商業用途)	112,382.69	89,309.23	809	R、C、CPS	2024年1月	54,826.08	—	1,109,700,000	366,200,000	—	
244	鎮江四季風華里一期的未售部分	江蘇鎮江	2089年11月7日(住宅用途)	12,323.07	1,155.55	338	R、CPS	2024年4月	611.32	—	25,000,000	8,500,000	—	
245	鎮江四季風華里二期的未售部分	江蘇鎮江	2089年12月10日(住宅用途)	5,843.26	361.42	182	R、CPS	2024年6月	234.51	—	12,700,000	4,300,000	—	
246	花園城的未售部分	上海	2091年8月22日(住宅用途)、 2061年8月22日(商業用途)、 2071年8月22日(辦公室)	205,806.50	179,496.82	320	R、C、O、CPS	2023年11月	—	—	3,697,100,000	1,016,700,000	—	
247	阜陽美的公園天下的未售部分	安徽阜陽	2089年6月13日(住宅用途)、 2059年6月13日(商業用途)	71,969.34	53,575.90	592	R、C、CPS	2023年11月	50,388.86	—	272,800,000	150,000,000	—	
248	阜陽德懋美的雲築的未售部分	安徽阜陽	2090年7月28日(住宅用途)、 2060年7月28日(商業用途)	89,875.85	50,064.62	1,188	R、C、CPS	2023年12月	22,079.21	—	456,500,000	150,600,000	—	
249	合肥建發美的理和府的未售部分	安徽合肥	2091年7月16日(住宅用途)、 2061年7月16日(商業用途)	103,783.88	64,746.49	1,366	R、C、A、CPS	2024年6月	59,897.25	—	781,500,000	312,600,000	—	
250	合肥萃語雲築的未售部分	安徽合肥	2091年11月4日(住宅用途)、 2071年11月4日(教育用途)	92,058.69	58,453.90	882	R、C、CPS	2024年1月	53,807.15	—	790,800,000	261,000,000	—	

物業編號	物業名稱	省份/城市	土地使用權屆滿日期	總GFA (平方米)	總可售/ 可出租GFA (不含CPS) (平方米)	CPS數目	實際竣工日期	已銷售總GFA (不含CPS) (平方米)	估計 總建設成本 (如屬在建)	截至估值日 已產生的 建設成本 (如屬在建)	於估值日 現況下的 市值	於估值日 貴集團 應佔的市值	於估值日的 市值(供不 參考)或 具備適當 產權證書的 物業(而言)
251	杭州新希望美的長籬府的未售部分	浙江杭州	2089年10月13日(住宅用途)	33,764.51	—	635	2022年11月	—	—	154,400,000	77,200,000	—	—
252	金華美的融信君蘭江山的未售部分	浙江金華	2087年8月1日(住宅用途)	18,343.50	—	439	2020年6月	—	—	28,800,000	11,500,000	—	—
253	寧波美的保利君蘭錦綉花園的未售部分	浙江寧波	2090年10月18日(住宅及 配套用途), 2060年10月 18日(商業用途)	7,932.12	—	610	2023年5月	—	—	72,800,000	37,100,000	—	—
254	紹興世茂美的雲築的未售部分	浙江紹興	2090年8月11日(住宅用途)、 2060年8月11日(商業用途)	210,254.27	128,359.83	1,794	2024年6月	110,129.50	—	—	2,748,900,000	1,347,000,000	—
255	溫州美的旭輝城的未售部分	浙江溫州	2090年5月13日(住宅用途)、 2060年5月13日(商業用途)	21,509.54	7,784.74	391	2023年12月	930.59	—	—	116,400,000	58,200,000	—
256	溫州建發美的弘陽君蘭和著的未售部分	浙江溫州	2091年7月21日(住宅用途)、 2061年7月21日(商業用途)	6,499.31	5,532.95	27	2023年10月	1,903.57	—	—	101,200,000	33,400,000	—
257	舟山美的公園天下的未售部分	浙江舟山	2088年9月13日(住宅用途)、 2058年9月13日(商業用途)	4,096.81	—	107	2022年2月	—	—	7,850,000	4,320,000	—	—
258	蘇州美的桂語映月的未售部分	福建福州	2091年1月13日(住宅用途)、 2061年1月13日(商業用途)	63,541.61	34,556.64	588	2023年6月	6,720.25	—	—	1,174,300,000	587,200,000	—
259	福州美的建發君蘭和鳴的未售部分	福建福州	2091年9月1日(住宅用途)、 2061年9月1日(商業用途)	99,596.76	83,330.92	507	2023年9月	65,464.56	—	—	2,422,200,000	1,235,300,000	—

物業編號	物業名稱	省份/城市	土地使用權屆滿日期	總GFA (平方米)	總可售/ 可出租GFA (不含CPS) (平方米)	CPS數目	用途	實際竣工日期	已銷售 總GFA (不含CPS) (平方米)	估計 總建設成本 (如屬在建) (人民幣)	截至估值日 已產生的 建設成本 (如屬在建) (人民幣)	於估值日 現況下的 市值 (人民幣)	於估值日 貴集團 應佔的市值 (人民幣)	於估值日的 市值提供 參考(就不 具備適當 產權證書的 物業而言) (人民幣)
260	福州美的象鼻公園天下的未售部分	福建福州	2091年9月13日(住宅用途)、 2061年9月9日(商業用途)	14,889.60	7,069.39	243	R、C、CPS	2023年8月	1,881.39	—	85,600,000	43,700,000	—	
261	泉州中南美的和趣的未售部分	福建泉州	2090年5月9日(住宅用途)、 2060年5月9日(商業用途)	5,850.83	545.23	145	C、CPS	2022年11月	—	—	30,600,000	12,200,000	—	
262	成都萬科高線公園的未售部分	四川成都	2089年9月1日(住宅用途)、 2059年9月1日(商業用途)	31,704.50	11,154.89	627	R、C、O、CPS	2023年11月	1,603.90	—	371,500,000	120,100,000	—	
263	港龍美的未來映花園的未售部分	四川成都	2090年11月19日(住宅用途)	26,758.56	480.16	839	R、CPS	2023年5月	240.66	—	82,400,000	37,100,000	—	
264	成都崇州翰林·首府的未售部分	四川成都	2088年1月9日(住宅用途)	4,209.00	—	139	CPS	2020年9月	—	—	7,520,000	1,320,000	—	
265	重慶金科美的原上的未售部分	重慶	2069年5月29日(住宅用途)	45,360.10	397.19	1,115	R、CPS	2023年12月	255.88	—	90,100,000	45,100,000	—	
266	重慶美的中樞雲樞的未售部分	重慶	2068年7月25日(住宅用途)	44,383.39	387.42	1,284	R、CPS	2023年11月	99.70	—	47,700,000	23,900,000	—	
267	重慶萬雲府的未售部分	重慶	2068年4月9日(住宅用途)、 2058年4月9日(商業用途)	27,174.36	158.49	620	C、CPS	2020年7月	—	—	36,300,000	7,300,000	—	
268	重慶禮悅江山的未售部分	重慶	2067年9月29日(住宅用途)、 2057年9月29日(商業用途)	29,586.59	578.56	771	C、CPS	2023年6月	—	—	78,700,000	15,700,000	—	
269	南寧美的新希望錦雲湖光的未售部分	廣西南寧	2091年1月6日(住宅用途)、 2061年1月6日(商業用途)	8,322.54	1,459.45	237	R、C、CPS	2023年10月	—	—	30,500,000	15,300,000	—	

物業編號	物業名稱	省份/城市	土地使用權屆滿日期	總GFA (平方米)	總可售/ 可出租GFA (不含CPS) (平方米)	CPS數目	用途	實際竣工日期	已銷售 總GFA (不含CPS) (平方米)	估計 總建設成本 (如屬在建) (人民幣)	截至估值日 已產生的 建設成本 (如屬在建) (人民幣)	於估值日 現況下的 市值 (人民幣)	於估值日 貴集團 應佔的市值 (人民幣)	於估值日的 市值提供 參考(倘不 具備適當 產權證書的 物業而言) (人民幣)
270	寧鄉碧桂園美的院子的 未售部分	湖南長沙	2088年6月30日(住宅用途)、 2058年6月30日(商業用途)	97,432.45	71,536.58	711	R、C、CPS	2024年6月	56,129.92	—	414,300,000	207,200,000	—	
271	長沙綠城美的明月江南的 未售部分	湖南長沙	2091年2月25日(住宅用途)	45,921.12	18,537.39	774	R、CPS	2024年1月	6,895.36	—	233,800,000	116,900,000	—	
272	寧鄉美的院子的未售部分	湖南長沙	2088年1月8日及2089年11月 21日(住宅用途)、2058年 1月8日及2059年11月21日 (商業用途)	18,152.82	3,564.48	355	R、K、CPS	2023年3月	—	—	28,400,000	13,900,000	—	
273	株洲美的雪峰山的未售部分	湖南株洲	2088年3月28日(住宅用途)、 2058年3月28日(商業用途)	19,218.54	6,750.80	386	R、C、CPS	2024年2月	2,380.78	—	50,800,000	27,900,000	—	
274	常德美的·中梁藥湖半島的 未售部分	湖南常德	2090年8月19日(住宅用途)、 2060年8月19日(商業用途)	21,462.29	3,350.10	588	R、C、CPS	2023年4月	320.93	—	60,700,000	30,400,000	—	
275	常德美的碧桂園柳萊府的 未售部分	湖南常德	2088年1月18日(住宅用途)、 2058年1月18日(商業用途)	20,554.92	2,426.32	466	K、CPS	2021年5月	—	—	28,200,000	14,100,000	—	
276	贛州美的高速君蘭學府項目的 未售部分	江西贛州	2091年1月4日(住宅用途)、 2071年1月4日(商業用途)、 2061年1月4日(商業用途)	30,372.60	12,599.00	—	R、C	2024年3月	811.33	—	113,600,000	57,900,000	—	
277	九江美的天鎮灣的未售部分	江西九江	2087年11月30日及2087年 12月4日(住宅用途)、 2057年11月30日及2055年 9月16日(商業用途)	30,464.39	13,752.99	1,102	R、C、A、CPS	2021年11月	9,895.15	—	152,100,000	60,800,000	—	

物業編號	物業名稱	省份/城市	土地使用權屆滿日期	總GFA (平方米)	總可售/ 可出租GFA (不含CPS) (平方米)	CPS數目	用途	實際竣工日期	已銷售 總GFA (不含CPS) (平方米)	估計 總建設成本 (如屬在建)	截至估值日 已產生的 建設成本 (如屬在建)	於估值日 現況下的 市值 (人民幣)	於估值日 貴集團 應佔的市值 (人民幣)	於估值日的 市值提供 參考(並不 具備適當 產權證書的 物業而言)
278	南昌美的新力公園天下的 未售部分	江西南昌	2089年1月14日(住宅用途)、 2059年1月14日(商業用途)	24,680.33	4,167.77	591	R、CPS	2024年6月	1,363.43	—	83,300,000	50,000,000	—	
279	南昌美的花灣城的未售部分	江西南昌	2087年6月21日(住宅用途)、 2057年6月21日(商業用途)	50,395.24	11,420.90	1,263	R、C、CPS	2024年2月	3,624.01	—	177,200,000	50,600,000	—	
280	南昌保利美的雲築的 未售部分	江西南昌	2089年11月3日(住宅用途)、 2059年11月3日(商業用途)	12,781.44	1,188.58	302	R、C、CPS	2023年6月	—	—	34,100,000	16,700,000	—	
281	南昌正榮金茂美的雲境的 未售部分	江西南昌	2090年3月9日(住宅用途)	94,723.03	58,547.69	1,207	R、C、CPS	2024年1月	33,239.20	—	599,200,000	197,700,000	—	
282	南昌聯發美的雲臺台的 未售部分	江西南昌	2090年1月9日(住宅用途)	23,968.14	1,532.05	864	R、CPS	2023年5月	—	—	71,000,000	34,800,000	—	
283	南昌聯發美的悅臺台的 未售部分	江西南昌	2090年10月25日(住宅用途)	6,563.84	6,563.84	—	R、C	2024年4月	1,746.14	—	63,700,000	31,200,000	—	
284	邯鄲美的保利盛世天城的 未售部分	河北邯鄲	2088年2月15日(住宅用途)	17,637.05	7,743.16	313	R、C、CPS	2024年1月	14.14	—	26,100,000	15,400,000	—	
285	邯鄲美的羅蘭薌麗的 未售部分	河北邯鄲	2089年6月28日(住宅用途)	11,103.08	3,626.00	195	R、C、CPS	2024年6月	3,511.95	—	56,400,000	36,700,000	—	
286	邢台保利萊利公館的 未售部分	河北邢台	2088年1月21日(住宅用途)	10,120.69	4,169.22	210	R、CPS	2020年6月	—	—	10,000,000	3,000,000	—	
287	天津美的旭輝翰悅府的 未售部分	天津	2089年4月27日(住宅用途)、 2059年4月27日(商業用途)	60,715.85	11,932.65	1,016	R、C、CPS	2023年7月	5,789.77	—	222,200,000	108,900,000	—	
288	天津美的雲熙府的未售部分	天津	2090年4月19日(住宅用途)	11,185.02	745.77	291	R、C、CPS	2023年4月	153.64	—	34,200,000	3,400,000	—	
289	瀋陽美的君蘭江山的 未售部分	遼寧沈陽	2089年6月10日(住宅用途)、 2059年6月10日(商業用途)	75,625.45	51,348.74	543	R、C、CPS	2023年11月	16,338.14	—	880,500,000	484,300,000	—	

附註：

1. 據 貴集團告知，總GFA約為1,625,807.45平方米的部分物業(不含CPS)已預售予多個第三方，總代價為人民幣21,850,117,758元(含增值稅)。該等部分物業並未依法及實際轉讓，因此吾等已將該等單位納入估值。在得出吾等對該等物業市場價值的意見時，吾等已考慮該等部分物業的已訂約價格。
2. 對於 貴集團的各物業中的各幼兒園、204號物業的酒店(酒店式公寓)以及246號物業的各辦公室、零售及出租住宅單位(於估值日均處於限售期內)，吾等採用了收益法，考慮了現有租約產生的物業淨租金收入及/或現有市場中可實現的租金收入，並適當考慮了租約的回報潛力，然後將其資本化以確定在適當資本化率下的市場價值。吾等的估值是基於以下的基礎及分析：
 - a. 幼兒園採用的單位租金範圍為每平方米每月從人民幣10元到人民幣20元；
 - b. 採用的單位租金為酒店(酒店式公寓)每平方米每月人民幣45元，辦公單位每平方米每月人民幣69元，一樓零售單位每平方米每月人民幣150元，及出租住宅單位每平方米每月人民幣95元；
 - c. 根據吾等對物業周邊地區的研究，並考慮到物業的位置、風險及特徵，吾等在估值中應用了3.0%的市場收益率於幼兒園，5.5%於酒店及零售單位，3.5%於出租住宅單位，及5.0%於辦公單位作為資本化率。
3. 除註2所述的物業外，吾等在估值中採用了比較法，假設物業權益按現況即時交吉出售，並參考市場上可獲得的可資比較銷售交易。在進行估值時，吾等已識別並分析了當地各種具有與標的物業相似特徵的相關銷售證據，例如物業的性質、用途、規模、佈局及可達性。所選擇的可資比較物業位於標的物業的同一開發項目/建築內，以及位於標的物業附近區域內的其他已竣工或即將竣工的建築，該等建築的條件及設施與標的物業相似，並於2024年成交。
4. 貴公司中國法律顧問已就物業權益向吾等提供法律意見，其中包括以下內容：
 - a. 貴集團及合營企業以及聯營公司合法有效地擁有持作出售物業的土地使用權。 貴集團及合營企業以及聯營公司可合法佔用、使用、收益及出售物業的土地使用權，惟受按揭所規限地塊除外。 貴集團及合營企業以及聯營公司有權佔用、使用及收益地塊，惟該等按揭物業的轉讓須受限制，直至按揭獲解除為止；
 - b. 就 貴集團及合營企業以及聯營公司已取得建築工程竣工及驗收文件的物業而言， 貴集團及合營企業以及聯營公司在依法提交相關申請文件後取得不動產權證書時並無重大法律障礙。 貴集團及合營企業以及聯營公司可合法佔用、使用、收益及出售該等物業。對於建築工程批准及相關文件已規定或已有限售期的物業，在限售期內該等物業的轉讓將被限制；
 - c. 就 貴集團及合營企業以及聯營公司未取得建築工程竣工及驗收文件的物業而言， 貴集團及合營企業以及聯營公司已就實際發展進度取得所有必需的建築工程批文；及
 - d. 貴集團及合營企業以及聯營公司合法有效地擁有已取得不動產權證書的未售出物業。 貴集團及合營企業以及聯營公司可合法佔有、使用、收益及出售該等物業，惟受按揭所規限物業除外。 貴集團及合營企業以及聯營公司有權佔有、使用及收益該等物業，惟該等按揭物業的轉讓須受限制，直至按揭獲解除為止。

第二類 一由 貴集團及合營企業及聯營公司在中國持有的在建物業

附錄五

估值報告

物業編號	物業名稱	省份/城市	土地使用權屆滿日期	總GFA (平方米)	總可售/ 可出租GFA (不含CPS) (平方米)	CPS數目 用途	估計 竣工日期	已預售 總GFA (不含CPS) (平方米)	估計 總建設成本 (如屬在建) (人民幣)	截至估值日 已產生的 建設成本 (如屬在建) (人民幣)	於估值日 現況下的 市值 (人民幣)	於估值日 貴集團 應佔的市值 (人民幣)	於估值日的 市值僅供 參考(就不 具備適當 產權證的 物業而言) (人民幣)
290	佛山南海美的廣藝二期的 建築工程	廣東佛山	2052年12月12日(商業用途)	10,840,782.44	7,314,895.13	77,588 C, O, A, CPS	2028年4月	3,086,391.48	40,765,400,000	24,214,790,000	75,776,550,000	50,554,350,000	—
291	美的置業廣場的建築工程	廣東佛山	2059年3月14日(商業用途)	94,120.39	82,387.39	— C, O, A	2024年10月	3,061.02	492,800,000	152,500,000	371,900,000	267,800,000	—
292	佛山高明美的鸞湖的 建築工程	廣東佛山	2073年11月1日(住宅用途), 2043年11月1日(商業用途)	84,915.07	34,878.43	1,476 R, CPS	2025年10月	7,160.97	409,400,000	283,400,000	375,500,000	338,000,000	—
293	佛山高明美的鸞園的 建築工程	廣東佛山	2071年12月31日(商業用途)	105,048.63	80,198.05	399 R, CPS	2026年6月	11,264.39	376,500,000	246,000,000	449,700,000	269,800,000	—
294	佛山禪城鳳朝灣壹號的 建築工程	廣東佛山	2091年3月22日(住宅用途), 2061年3月22日(作商業及 其他用途)	107,720.07	91,725.47	906 R, C, CPS	2025年11月	5,650.25	459,700,000	192,200,000	1,006,000,000	462,800,000	—
295	佛山南海美的濱湖學府的 建築工程	廣東佛山	2091年7月6日(住宅用途), 2061年7月6日(商業及 其他用途)	100,470.26	70,820.14	603 R, C, CPS	2025年12月	25,668.89	411,200,000	241,900,000	1,259,100,000	1,259,100,000	—
296	廣州美的紫城曉風印月的 建築工程	廣東廣州	2089年10月7日(住宅用途), 2059年10月7日(商業用途), 2060年10月7日(其他用途)	23,138.44	13,040.61	99 C, CPS	2024年9月	3,912.68	113,200,000	73,200,000	213,800,000	108,000,000	—
297	河源美的城的建築工程	廣東河源	2083年2月3日(住宅用途), 2053年2月3日(商業用途)	26,878.85	26,878.85	— R, C	2024年11月	2,400.24	90,900,000	67,400,000	116,900,000	70,100,000	—

物業編號	物業名稱	省份/城市	土地使用權屆滿日期	總GFA (平方米)	總可售/ 可出租GFA (不含CPS) (平方米)	CPS數目	用途	估計竣工日期	已銷售 總GFA (不含CPS) (平方米)	估計 總建設成本 (如屬在建) (人民幣)	截至估值日 已產生的 建設成本 (如屬在建) (人民幣)	於估值日 現況下的 市值 (人民幣)	於估值日 貴集團 應佔的市值 (人民幣)	於估值日的 市值提供 參考(就不 具備適當 產權證的 物業而言) (人民幣)
298	陽江美的未來中心的 建築工程	廣東陽江	2082年10月30日(住宅用途), 2052年10月30日(商業用途)	121,854.75	92,786.73	679	R, CPS	2026年10月	34,164.14	406,800,000	307,800,000	542,200,000	325,300,000	—
299	無錫雲開東方項目的 建築工程	江蘇無錫	2091年9月7日(住宅用途)	89,554.11	69,488.76	667	R, CPS	2025年8月	24,444.20	434,900,000	153,400,000	1,258,300,000	1,258,300,000	—
300	徐州趣韓美的天閣的 建築工程	江蘇徐州	2088年6月5日(住宅用途), 2058年6月5日(商業用途)	48,266.67	45,431.27	—	C, O	2025年6月	4,415.24	311,100,000	159,800,000	357,300,000	182,200,000	—
301	徐州美的天晉的建築工程	江蘇徐州	2089年7月11日(住宅用途), 2059年7月11日(商業用途)	90,509.59	67,189.97	824	R, C, CPS	2024年8月	67,189.97	415,100,000	68,100,000	319,500,000	319,500,000	—
302	徐州美的雲與湖的建築工程	江蘇徐州	2091年6月9日(住宅用途)	203,371.93	137,482.84	1,395	R, C, CPS	2026年8月	87,195.20	826,700,000	576,900,000	1,373,900,000	1,373,900,000	—
303	揚州美的萬科翡翠雲台的 建築工程	江蘇揚州	2088年7月11日(住宅用途), 2058年7月11日(商業用途)	175,205.25	128,507.22	1,679	R, C, CPS	2027年2月	43,043.98	594,100,000	365,700,000	862,600,000	431,300,000	—
304	揚州美的禹洲大河的 建築工程	江蘇揚州	2090年8月15日(住宅用途), 2060年8月15日(商業用途)	54,377.49	22,291.23	938	R, C, CPS	2028年2月	—	218,500,000	12,900,000	182,600,000	127,800,000	—
305	鎮江美的君蘭悅的建築工程	江蘇揚州	2088年12月25日(住宅用途)	145,629.51	115,500.61	549	R, CPS	2026年12月	5,043.57	534,500,000	43,300,000	583,000,000	583,000,000	—
306	溫州美的君蘭錦繡的 建築工程	浙江溫州	2091年5月27日(住宅用途), 2061年5月27日(商業用途)	243,960.39	172,958.73	2,222	R, C, CPS	2024年11月	43,083.51	1,060,100,000	705,400,000	2,196,400,000	2,196,400,000	—

物業編號	物業名稱	省份/城市	土地使用權屆滿日期	總GFA (平方米)	總可售/ 可出租GFA (不含CPS) (平方米)	CPS數目	用途	估計竣工日期	已銷售 總GFA (不含CPS) (平方米)	估計 總建設成本 (如屬在建) (人民幣)	截至估值日 已產生的 建設成本 (如屬在建) (人民幣)	於估值日 現況下的 市值 (人民幣)	於估值日 貴集團 應佔的市值 (人民幣)	於估值日的 市值提供 參考(就不 具備適當 產權證書的 物業而言) (人民幣)
307	泉州聚福美的君悅府的 建築工程	福建泉州	2081年11月25日、2081年12月 27日及2088年8月16日(住宅 用途)；2058年8月16日 (商業用途)	91,738.79	82,872.30	R, CPS	2025年3月	14,860.57	342,800,000	298,900,000	587,500,000	381,900,000	—	
308	南安美的智慧城的建築工程	福建泉州	2089年7月1日(住宅用途)； 2059年7月1日(商業用途)	114,010.38	90,593.93	R, C, CPS	2025年10月	20,589.90	358,900,000	235,200,000	444,800,000	382,500,000	—	
309	泉州德化美的雲臺台的 建築工程	福建泉州	2060年7月19日(商業用途)	1,520.95	1,520.95	— C	2024年9月	1,520.95	5,800,000	700,000	8,950,000	6,270,000	—	
310	泉州台商美的雲臺台二期的 建築工程	福建泉州	2091年12月30日(住宅用途)； 2061年12月30日(商業用途)	260,845.15	206,152.26	1,294 R, C, CPS	2024年9月	138,510.31	767,200,000	645,900,000	1,843,900,000	1,843,900,000	—	
311	貴陽美的國賓府的建築工程	貴州貴陽	2086年10月17日及2087年5月 3日(住宅用途)；2056年 10月17日及2057年5月3日 (商業用途)	149,851.02	87,173.38	1,235 R, C, CPS	2027年6月	52,354.20	395,000,000	147,600,000	345,100,000	345,100,000	—	
312	貴陽美的翠悅風華的 建築工程	貴州貴陽	2090年1月15日(住宅用途)； 2060年1月15日(商業用途)	408,024.65	270,139.70	3,485 R, C, CPS	2026年12月	197,258.49	1,252,400,000	646,900,000	1,976,400,000	1,976,400,000	—	
313	遵義美的萬龍府的建築工程	貴州遵義	2088年8月25日(住宅用途)； 2058年8月25日(商業用途)	222,109.10	103,815.10	2,918 R, C, CPS	2029年11月	543.64	659,700,000	193,500,000	567,700,000	289,500,000	—	
314	遵義雲熙府二期美的江山樾 的建築工程	貴州遵義	2089年2月21日(住宅用途)； 2059年2月21日(商業用途)	60,757.29	2,508.29	1,483 C, CPS	2025年7月	—	124,400,000	124,400,000	95,000,000	66,500,000	—	

物業編號	物業名稱	省份/城市	土地使用權屆滿日期	總GFA (平方米)	總可售/ 可出租GFA (不含CPS) (平方米)	CPS數目	用途	估計竣工日期	已銷售 總GFA (不含CPS) (平方米)	估計 總建設成本 (如屬在建) (人民幣)	截至估值日 已產生的 建設成本 (如屬在建) (人民幣)	於估值日 現況下的 市值 (人民幣)	於估值日 貴集團 應佔的市值 (人民幣)	於估值日的 市值提供 參考(就不 具備適當 產權證的 物業而言) (人民幣)
315	遵義美的梵江府的建築工程	貴州遵義	2089年7月27日(住宅用途), 2059年7月27日(商業用途)	103,773.10	30,715.60	1,582	R, C, CPS	2028年5月	—	240,500,000	179,000,000	147,200,000	132,500,000	—
316	遵義金科觀天下的建築工程	貴州遵義	2088年8月23日(住宅用途), 2058年8月23日(商業用途)	43,979.00	—	1,273	CPS	2029年6月	—	86,900,000	62,900,000	25,800,000	25,800,000	—
317	成都美的東樾玖悅的 建築工程	四川成都	2091年7月27日(住宅用途)	253,648.00	170,870.02	1,389	R, CPS	2024年11月	72,891.77	1,065,600,000	799,300,000	2,404,400,000	2,404,400,000	—
318	昆明美的 北京路9號的 建築工程	雲南昆明	2090年8月5日(住宅用途)	290,859.44	169,469.46	2,513	R, C, CPS	2030年4月	77,524.11	1,958,100,000	1,577,900,000	3,182,500,000	3,182,500,000	—
319	重慶金科新城美的黛山道8號 的建築工程	重慶	2068年8月30日(住宅用途), 2058年8月30日(商業用途)	83,774.17	22,794.17	1,774	R, C, CPS	2024年12月	231.66	225,600,000	197,200,000	231,200,000	80,900,000	—
320	南寧美的·天玥的建築工程	廣西南寧	2091年9月28日(住宅用途), 2061年9月28日(商業用途)	168,048.12	94,949.33	1,389	R, C, CPS	2026年3月	47,173.05	545,800,000	331,000,000	636,100,000	636,100,000	—
321	梧州美的中央廣場的 建築工程	廣西梧州	2088年8月10日(住宅用途), 2058年8月10日(商業用途)	115,264.95	80,055.13	859	R, C, CPS	2026年4月	61,921.67	416,000,000	220,600,000	368,700,000	206,100,000	—
322	長沙美的置業廣場的 建築工程	湖南長沙	2082年9月5日(住宅用途), 2052年9月5日(商業和 停車場用途)	50,751.90	42,273.44	102	C, O, A, CPS	2025年5月	—	219,200,000	100,200,000	246,100,000	172,300,000	—
323	長沙美的雲樾的建築工程	湖南長沙	2090年12月23日(住宅用途)	100,328.99	61,290.26	931	R, C, CPS	2025年7月	33,479.36	369,100,000	139,200,000	521,000,000	521,000,000	—

物業編號	物業名稱	省份/城市	土地使用權屆滿日期	總GFA (平方米)	總可售/ 可出租GFA (不含CPS) (平方米)	CPS數目	用途	估計竣工日期	已發售 總GFA (不含CPS) (平方米)	估計 總建設成本 (如屬在建)	截至估值日 已產生的 建設成本 (如屬在建)	於估值日 現況下的 市值 (人民幣)	於估值日 貴集團 應佔的市值 (人民幣)	於估值日的 市值提供 參考(就不 具備適當 產權證的 物業而言)
324	長沙美的雲璟的建築工程	湖南長沙	2093年6月28日(住宅用途)	90,448.50	71,187.79	371	R, C, CPS	2026年2月	23,682.90	418,300,000	117,700,000	591,000,000	591,000,000	—
325	株洲美的檀府的建築工程	湖南株洲	2052年1月19日(商業用途)	792.19	708.62	—	C	2024年9月	—	3,000,000	2,990,000	6,140,000	4,910,000	—
326	株洲美的澤項目的建築工程	湖南株洲	2089年5月16日(住宅用途), 2059年5月16日(商業用途)	44,568.29	31,840.51	287	R, C, CPS	2027年3月	2,615.89	140,000,000	52,700,000	78,800,000	78,800,000	—
327	株洲東部美的城·公園裡項目的建築工程	湖南株洲	2089年12月16日(住宅用途), 2059年12月16日(商業用途)	72,441.41	44,504.92	636	R, CPS	2026年8月	18,918.29	200,400,000	79,100,000	90,300,000	90,300,000	—
328	郴州美的雲璟的建築工程	湖南郴州	2081年11月4日(住宅用途), 2051年11月4日(商業用途)	67,397.90	—	2,290	CPS	2024年9月	—	179,900,000	74,500,000	27,600,000	16,600,000	—
329	郴州美的仁大翰悅府的建築工程	湖南郴州	2083年10月15日(住宅用途), 2053年10月15日(商業用途)	59,543.32	—	1,094	CPS	2024年9月	—	147,400,000	96,500,000	180,000	90,000	—
330	衡陽美的雲璟府的建築工程	湖南衡陽	2079年3月26日(住宅用途), 2049年3月26日(商業用途)	1,506.44	1,506.44	—	C	2024年10月	1,506.44	5,700,000	5,200,000	6,780,000	6,780,000	—
331	湘潭美的國資府的建築工程	湖南湘潭	2087年6月20日(住宅用途), 2057年6月20日(商業用途)	56,233.56	30,593.94	444	R, CPS	2024年10月	22,446.89	144,700,000	90,700,000	116,300,000	79,700,000	—
332	湘潭美的蓮城首府的建築工程	湖南湘潭	2085年3月30日(住宅用途), 2055年3月30日(商業用途)	70,705.87	48,900.30	—	R, C	2025年4月	45,721.80	149,200,000	136,500,000	206,800,000	206,800,000	—
333	湘潭美的蓮城首府東組團的建築工程	湖南湘潭	2088年7月7日(住宅用途), 2058年7月7日(商業用途)	59,866.68	54,741.41	—	R, C	2028年11月	—	185,600,000	7,300,000	96,200,000	96,200,000	—

物業編號	物業名稱	省份/城市	土地使用權屆滿日期	總GFA (平方米)	總可售/ 可出租GFA (不含CPS) (平方米)	CPS數目	用途	估計竣工日期	已銷售 總GFA (不含CPS) (平方米)	估計 總建設成本 (如屬在建) (人民幣)	截至估值日 已產生的 建設成本 (如屬在建) (人民幣)	於估值日 現況下的 市值 (人民幣)	於估值日 貴集團 應佔的市值 (人民幣)	於估值日的 市值 供參考(並不 具備適當 產權證書的 物業而言) (人民幣)
334	岳陽美的錦悅府的建築工程	湖南岳陽	2088年11月28日及2091年12月7日(住宅用途), 2058年11月28日和2061年12月7日(商業用途)	71,650.98	27,690.44	1,332	R, C, CPS	2024年9月	23,959.79	191,300,000	105,200,000	94,500,000	94,500,000	—
335	贛州美的愛康公園天下的建築工程	江西贛州	2089年2月3日(住宅用途), 2059年2月3日(商業用途)	76,359.00	12,324.54	438	R, C, CPS	2024年8月	10,674.04	83,000,000	55,600,000	71,800,000	36,600,000	—
336	南昌交投置業融創美的青山印的建築工程	江西南昌	2090年11月2日(住宅用途), 2060年11月2日(商業用途)	89,197.43	59,143.33	651	R, C, CPS	2025年6月	40,408.18	317,900,000	226,600,000	759,000,000	258,100,000	—
337	上饒美的君桂園天地的建築工程	江西上饒	2088年5月24日(住宅用途), 2058年5月24日(商業用途)	66,338.85	2,465.28	2,253	C, CPS	2025年6月	437.14	141,400,000	61,800,000	82,300,000	27,200,000	—
338	武漢美的·君蘭半島的建築工程	湖北武漢	2089年7月30日(住宅用途), 2059年7月30日(商業用途), 2069年7月30日(教育用途)	2,013.63	2,013.59	—	C	2025年11月	—	14,600,000	14,300,000	25,500,000	25,500,000	—
339	武漢美的·雲築的建築工程	湖北武漢	2089年5月23日(住宅用途)	133,078.69	92,992.66	705	R, C, CPS	2025年11月	19,569.77	435,700,000	166,200,000	1,055,900,000	1,055,900,000	—
340	邯鄲美的劍橋郡的建築工程	河北邯鄲	2087年12月18日(住宅用途)	231,761.16	210,905.56	633	R, C, CPS	2025年9月	196,928.45	1,034,700,000	1,004,600,000	1,821,300,000	892,400,000	—
341	邯鄲君桂園美的東麟府的建築工程	河北邯鄲	2088年9月6日(住宅用途)	107,110.29	78,981.47	558	R, CPS	2024年12月	78,838.03	377,400,000	268,000,000	605,700,000	272,600,000	—
342	邯鄲美的錦麟城的建築工程	河北邯鄲	2090年3月9日(住宅用途)	161,739.02	132,689.05	955	R, C, CPS	2024年11月	132,689.05	562,400,000	365,900,000	906,000,000	679,500,000	—

物業編號	物業名稱	省份/城市	土地使用權屆滿日期	總GFA (平方米)	總可售/可出租GFA (不含CPS) (平方米)	CPS數目	用途	估計竣工日期	已銷售總GFA (不含CPS) (平方米)	估計總建設成本 (如屬在建) (人民幣)	截至估值日已產生的建設成本 (如屬在建) (人民幣)	於估值日現況下的市值 (人民幣)	於估值日貴集團應佔的市值 (人民幣)	於估值日的市值提供參考(倘不具有適當的產權證的物業而言) (人民幣)
343	邯鄲美的·天正智慧城的建築工程	河北邯鄲	2090年7月9日(住宅用途)	170,052.59	135,951.18	1,021	R, C, CPS	2024年10月	130,899.35	607,100,000	402,900,000	869,800,000	443,600,000	—
344	邯鄲美的公園天下的建築工程	河北邯鄲	2091年7月18日(住宅用途)	160,135.35	128,778.48	762	R, C, CPS	2024年9月	128,338.36	692,200,000	373,800,000	940,500,000	940,500,000	—
345	邯鄲東部美的城天環的建築工程	河北邯鄲	2093年6月6日(住宅用途)	123,737.20	94,221.57	518	R, C, CPS	2026年11月	87,721.23	437,700,000	145,800,000	485,700,000	437,100,000	—
346	邢台美的國賓府南苑的建築工程	河北邢台	2088年2月29日(住宅用途), 2058年2月28日(商業用途)	82,110.55	46,111.50	1,067	R, C, CPS	2028年10月	35,079.32	214,700,000	137,100,000	232,100,000	139,300,000	—
347	邢台美的公園天下的建築工程	河北邢台	2088年12月9日(住宅用途), 2058年12月9日(商業用途)	79,441.70	54,963.69	512	R, CPS	2025年4月	50,222.88	242,400,000	134,900,000	275,200,000	275,200,000	—
348	邢台美的君往國觀瀾壹號的建築工程	河北邢台	2088年12月20日(住宅用途)	114,317.01	70,683.05	1,109	R, CPS	2025年11月	40,016.74	362,000,000	184,900,000	218,200,000	98,200,000	—
349	洛陽美的·浩德雲熙府的建築工程	河南洛陽	2090年4月10日(住宅用途), 2060年4月10日(商業用途)	57,911.27	9,714.75	1,039	C, CPS	2024年11月	7,890.93	100,700,000	41,800,000	68,900,000	27,600,000	—
350	洛陽美的君蘭江山的建築工程	河南洛陽	2091年4月15日(住宅用途), 2061年4月15日(商業用途)	151,778.60	105,051.49	912	R, C, A, CPS	2025年12月	55,744.34	631,100,000	331,700,000	1,027,700,000	1,027,700,000	—
351	蔡陽美的·東潤智慧城(一期)的建築工程	河南鄭州	2091年1月4日(住宅用途)	90,363.77	61,063.25	1,006	R, CPS	2024年11月	37,497.59	298,600,000	170,200,000	318,800,000	318,800,000	—
352	蔡陽美的·東潤智慧城(二期)的建築工程	河南鄭州	2091年1月4日(住宅用途)	41,030.84	26,670.76	—	R	2026年5月	87.88	91,300,000	38,000,000	94,700,000	94,700,000	—

物業編號	物業名稱	省份/城市	土地使用權屆滿日期	總GFA (平方米)	總可售/ 可出租GFA (不含CPS) (平方米)	CPS數目	用途	估計竣工日期	已銷售 總GFA (不含CPS) (平方米)	估計 總建設成本 (如屬在建) (人民幣)	截至估值日 已產生的 建設成本 (如屬在建) (人民幣)	於估值日 現況下的 市值 (人民幣)	於估值日 貴集團 應佔的市值 (人民幣)	於估值日的 市場提供 參考(就不 具備適當 產權證書的 物業而言) (人民幣)
353	天津美的·雲築的建築工程	天津	2091年4月8日(住宅用途), 2071年4月8日(教育用途)	36,975.19	25,985.85	281	R, C, CPS	2025年4月	6,839.53	240,800,000	215,400,000	511,700,000	511,700,000	—
354	瀋陽美的潤東府的建築工程	遼寧沈陽	2090年6月24日(住宅用途), 2060年6月24日(商業用途)	13,545.05	13,545.05	—	C	2024年9月	459.27	63,000,000	39,800,000	62,900,000	62,900,000	—
355	瀋陽美的悅府的建築工程	遼寧沈陽	2090年11月15日(住宅用途), 2060年11月15日(商業用途)	137,417.22	84,775.62	1,320	R, C, CPS	2026年9月	12,092.61	496,600,000	262,400,000	669,300,000	341,300,000	—
356	瀋陽學府美的悅府的建築工程	遼寧沈陽	2090年8月23日(住宅用途), 2060年8月23日(商業用途)	100,102.33	60,145.99	747	R, CPS	2028年5月	14,746.23	346,000,000	228,200,000	522,500,000	444,100,000	—
357	佛山美的睿創中心項目的 建築工程	廣東佛山	2073年5月8日(工業用途)	122,037.02	122,010.93	—	I	2025年8月	47,959.56	286,400,000	98,800,000	416,500,000	416,500,000	—
358	樂從塑料新材料產業園項目的 建築工程	廣東佛山	2073年11月23日(工業及 其他用途)	34,889.29	34,889.29	—	I	2025年11月	12,596.59	80,000,000	13,600,000	104,100,000	72,900,000	—
359	佛山順德美的碧桂園未來城的 建築工程	廣東佛山	2088年1月16日(住宅用途), 2058年1月16日(商業用途)	243,785.42	144,966.76	439	C, A, CPS	2028年5月	—	1,144,900,000	319,400,000	1,929,100,000	964,600,000	—
360	佛山綠城·順德樺柳郡的 建築工程	廣東佛山	2089年12月29日(住宅用途), 2059年12月29日(商業用途)	88,579.63	52,854.33	—	C, A	2027年1月	—	449,000,000	247,000,000	663,500,000	258,800,000	—
361	佛山高明海倫堡美的玖悅府的 建築工程	廣東佛山	2090年6月2日(住宅用途), 2060年6月2日(商業用途)	66,717.76	36,171.71	1,016	R, C, CPS	2027年1月	26,923.03	223,500,000	172,800,000	355,600,000	174,200,000	—

物業編號	物業名稱	省份/城市	土地使用權屆滿日期	總GFA (平方米)	總可售/ 可出租GFA (不含CPS) (平方米)	CPS數目	用途	估計竣工日期	已預售 總GFA (不含CPS) (平方米)	估計 總建設成本 (如屬在建) (人民幣)	截至估值日 已產生的 建設成本 (如屬在建) (人民幣)	於估值日 現況下的 市值 (人民幣)	於估值日 貴集團 應佔的市值 (人民幣)	於估值日的 市值僅供 參考(就不 具備適當 產權證書的 物業而言) (人民幣)
362	佛山南海東總灣的建築工程	廣東佛山	2090年11月17日(住宅用途), 2060年11月17日(商業用途)	116,635.20	82,570.01	597	R, C, CPS	2025年4月	50,253.91	410,900,000	232,500,000	1,332,600,000	666,300,000	—
363	北滘美的·卓越·好時光的 建築工程	廣東佛山	2091年3月12日(住宅用途), 2061年3月12日(商業用途)	136,275.54	85,342.62	867	R, CPS	2027年2月	27,778.70	507,400,000	406,000,000	1,459,000,000	977,500,000	—
364	廣州鎊瑀明珠ONE的 建築工程	廣東廣州	2091年7月8日(住宅用途), 2061年7月8日(商業用途)	52,331.72	50,981.14	—	R, C, A	2024年12月	33,271.95	315,800,000	136,200,000	692,200,000	172,200,000	—
365	廣州踏到美的尚樾府的 建築工程	廣東廣州	2093年10月2日(住宅用途)	84,322.78	52,019.72	498	R, C, CPS	2025年11月	9,246.24	419,200,000	85,400,000	1,363,200,000	668,000,000	—
366	東莞越秀美的天悅江灣花園 項目的建築工程	廣州東莞	2091年9月29日(住宅用途)	164,957.16	113,427.40	1,003	R, C, CPS	2025年7月	33,147.06	696,700,000	449,000,000	1,952,300,000	956,600,000	—
367	惠州美的·龍光悅台的 建築工程	廣東惠州	2091年3月31日(住宅用途), 2061年3月31日(商業用途)	87,453.37	63,704.89	571	R, C, CPS	2027年7月	5,908.41	288,600,000	68,400,000	312,000,000	152,900,000	—
368	江門美的遠洋雲著的 建築工程	廣東江門	2090年10月12日(住宅用途), 2060年10月12日(商業用途)	48,744.17	35,519.40	428	R, CPS	2025年4月	1,020.84	154,800,000	79,200,000	233,600,000	114,500,000	—
369	茂名金科美的集美尊象的 建築工程	廣東茂名	2089年5月20日(住宅用途), 2059年5月20日(商業用途)	20,611.64	20,611.64	—	C, A	2026年12月	—	78,200,000	38,300,000	101,900,000	51,000,000	—
370	珠海北瑯寶龍城的建築工程	廣東珠海	2090年12月2日(住宅用途), 2060年12月2日(商業用途)	30,605.10	30,133.71	—	R, C	2024年8月	3,115.95	150,700,000	100,900,000	595,600,000	297,800,000	—

物業編號	物業名稱	省份/城市	土地使用權屆滿日期	總GFA (平方米)	總可售/ 可出租GFA (不含CPS) (平方米)	CPS數目	用途	估計竣工日期	已銷售 總GFA (不含CPS) (平方米)	估計 總建設成本 (如屬在建) (人民幣)	截至估值日 已產生的 建設成本 (如屬在建) (人民幣)	於估值日 現況下的 市值 (人民幣)	於估值日 貴集團 應佔的市值 (人民幣)	於估值日的 市值提供 參考(但不 具備適當 產權證書的 物業而言) (人民幣)
371	珠海美的·實龍城的建築工程	廣東珠海	2090年12月2日(住宅用途), 2060年12月2日(商業用途)	71,855.33	58,461.12	150	R, C, A, CPS	2026年11月	2,138.64	305,700,000	183,000,000	1,125,800,000	562,900,000	—
372	常州路勁美的竹林壹號的 建築工程	江蘇常州	2090年10月12日(住宅用途), 2060年10月12日(商業用途)	5,956.04	5,956.04	—	R	2024年9月	—	27,100,000	23,600,000	113,200,000	55,500,000	—
373	南京美的金茂芳原的 建築工程	江蘇南京	2091年2月28日(住宅用途), 2061年2月28日 (社區中心用途)	7,220.24	7,220.24	—	R, C	2024年11月	1,660.93	52,100,000	7,500,000	157,200,000	78,600,000	—
374	南通崇州雲璽的建築工程	江蘇南通	2090年12月16日(住宅用途)	59,099.38	51,546.11	276	R, CPS	2024年11月	14,125.33	296,200,000	209,500,000	601,200,000	240,500,000	—
375	無錫上城壹號的建築工程	江蘇無錫	2090年7月15日(住宅用途), 2060年7月15日(商業用途)	10,416.00	9,464.35	—	C	2024年9月	576.85	49,700,000	6,000,000	135,000,000	67,500,000	—
376	無錫美的雲璟的建築工程	江蘇無錫	2091年11月30日(住宅用途)	138,345.36	77,643.92	1,180	R, CPS	2026年3月	49,342.16	541,400,000	334,800,000	1,378,700,000	703,100,000	—
377	無錫雲上四季的建築工程	江蘇無錫	2091年9月2日(住宅用途)	77,660.00	65,249.13	382	R, CPS	2025年12月	—	308,300,000	305,400,000	919,500,000	450,600,000	—
378	無錫山水拾潤的建築工程	江蘇無錫	2091年6月1日(住宅用途)	7,107.10	7,077.98	—	R, C	2024年12月	—	31,400,000	24,300,000	163,200,000	49,000,000	—
379	徐州美的保利碧桂園正榮 梧桐公館的建築工程	江蘇徐州	2088年3月31日(住宅用途)	85,719.50	85,719.50	—	R	2024年11月	47,214.41	348,700,000	267,400,000	673,200,000	168,300,000	—
380	徐州美的工潤雲麗天境的 建築工程	江蘇徐州	2090年6月21日(住宅用途), 2060年6月21日(商業用途)	154,779.94	95,619.41	849	R, C, CPS	2025年11月	65,849.53	581,300,000	421,000,000	898,500,000	449,300,000	—

物業編號	物業名稱	省/城市	土地使用權屆滿日期	總GFA (平方米)	總可售/ 可出租GFA (不含CPS) (平方米)	CPS數目	用途	估計竣工日期	已銷售 總GFA (不含CPS) (平方米)	估計 總建設成本 (如屬在建)	截至估值日 已產生的 建設成本 (如屬在建)	於估值日 現況下的 市值	於估值日 貴集團 應佔的市值	於估值日的 市值提供 參考(就不 具備適當 產權證書的 物業而言)
381	徐州和著湖山的建築工程	江蘇徐州	2091年9月6日(住宅用途)	69,088.10	69,088.10	—	R	2025年5月	7,998.88	375,000,000	370,400,000	1,561,800,000	515,400,000	—
382	徐州翠屏風華的建築工程	江蘇徐州	2091年8月19日(住宅用途)	108,638.61	73,999.02	551	R, C, CPS	2024年8月	51,028.96	405,400,000	273,800,000	933,400,000	308,000,000	—
383	揚州雲築的建築工程	江蘇揚州	2091年7月8日(住宅用途), 2061年7月8日(商業用途)	6,709.10	6,709.10	—	R, C	2025年5月	—	32,200,000	30,700,000	85,300,000	28,100,000	—
384	阜陽美的公園天下的 建築工程	安徽阜陽	2089年6月13日(住宅用途), 2059年6月13日(商業用途)	48,642.15	15,202.10	973	R, CPS	2025年5月	12,389.88	144,000,000	106,000,000	163,700,000	90,000,000	—
385	阜陽港龍美的雲築的 建築工程	安徽阜陽	2090年7月28日(住宅用途), 2060年7月28日(商業用途)	120,703.54	98,466.41	677	R, CPS	2025年12月	32,656.12	338,800,000	152,200,000	559,400,000	184,600,000	—
386	金華美的龍湖君蘭天墅項目的 建築工程	浙江金華	2091年9月27日(住宅用途), 2061年9月27日(商業用途)	254,062.12	180,318.47	1,463	R, C, CPS	2025年1月	72,379.65	839,700,000	412,800,000	3,956,900,000	2,769,800,000	—
387	紹興世茂美的雲築的 建築工程	浙江紹興	2090年8月11日(住宅用途), 2060年8月11日(商業用途)	95,018.32	81,894.44	—	R, C	2024年9月	54,091.14	393,200,000	254,500,000	1,341,800,000	657,500,000	—
388	紹興美的萬科君蘭錦繡的 建築工程	浙江紹興	2091年7月25日(住宅用途)	191,551.01	136,566.14	1,121	R, CPS	2025年6月	18,475.84	908,500,000	611,200,000	3,072,200,000	1,566,800,000	—
389	福州美的蘭園雲臺台的 建築工程	福建福州	2091年8月2日(住宅用途), 2061年8月2日(商業用途)	76,050.51	54,685.50	422	R, C, CPS	2024年12月	12,878.00	256,000,000	163,500,000	837,600,000	427,200,000	—
390	成都美的蘭園高線公園的 建築工程	四川成都	2089年9月1日(住宅用途), 2059年9月1日(商業用途)	182,597.41	152,213.17	603	R, C, O, CPS	2027年4月	—	1,096,700,000	922,900,000	3,923,400,000	1,268,800,000	—

物業編號	物業名稱	省份/城市	土地使用權屆滿日期	總GFA (平方米)	總可售/ 可出租GFA (不含CPS) (平方米)	CPS數目	用途	估計竣工日期	已預售 總GFA (不含CPS) (平方米)	估計 總建設成本 (如屬在建)	截至估值日 已產生的 建設成本 (如屬在建)	於估值日 現況下的 市值	於估值日 貴集團 應佔的市值	於估值日的 市值提供 參考(並不 具備適當 產權證書的 物業而言)
391	重慶美的中歌雲璟的 建築工程	重慶	2068年7月25日(住宅用途)	52,933.50	38,346.08	410	R, CPS	2025年3月	19,796.53	174,200,000	119,800,000	428,500,000	214,300,000	—
392	南寧美的新希望錦雲湖光的 建築工程	廣西南寧	2091年1月6日(住宅用途), 2061年1月6日(商業用途)	57,848.20	26,097.14	836	R, CPS	2026年5月	9,260.71	139,200,000	96,700,000	182,300,000	91,200,000	—
393	寧鄉碧桂园美的院子的 建築工程	湖南長沙	2088年6月30日(住宅用途), 2058年6月30日(商業用途)	16,512.25	—	456	CPS	2024年10月	—	44,600,000	900,000	無	無	—
394	長沙綠城美的明月江南的 建築工程	湖南長沙	2091年2月25日(住宅用途)	23,412.00	23,412.00	—	R, C	2025年5月	332.67	172,500,000	51,600,000	148,300,000	74,200,000	—
395	常德美的·中梁藥湖半島的 建築工程	湖南常德	2091年7月1日(住宅用途), 2061年7月1日(商業用途)	61,820.10	61,820.10	—	R, C	2027年5月	—	162,900,000	73,500,000	243,000,000	121,500,000	—
396	贛州美的高速君蘭學府項目的 建築工程	江西贛州	2091年1月4日(住宅用途), 2071年1月4日(教育用途), 2061年1月4日(商業用途)	94,581.43	36,865.53	1,179	R, C, CPS	2026年11月	6,683.12	273,400,000	179,500,000	245,500,000	125,200,000	—
397	南昌美的新力公園天下的 建築工程	江西南昌	2087年1月19日(住宅用途), 2057年1月19日(商業用途)	93,803.17	51,914.04	605	R, C, CPS	2025年12月	10,805.03	274,000,000	179,400,000	421,700,000	253,000,000	—
398	南昌美的花灣城的建築工程	江西南昌	2087年6月21日(住宅用途), 2057年6月21日(商業用途)	15,702.51	15,702.51	—	C, A	2028年10月	1,508.02	19,000,000	11,800,000	87,100,000	24,900,000	—
399	南昌正榮金茂美的雲境的 建築工程	江西南昌	2090年3月9日(住宅用途)	9,690.50	9,690.50	—	R	2024年11月	—	32,900,000	29,400,000	79,300,000	26,200,000	—
400	南昌聯發美的悅璽台的 建築工程	江西南昌	2090年10月25日(住宅用途)	75,193.79	45,082.37	984	R, C, CPS	2025年11月	1,489.25	259,300,000	136,900,000	327,200,000	160,300,000	—
401	天津美的旭輝翰悅府的 建築工程	天津	2089年4月27日(住宅用途), 2059年4月27日(商業用途)	107,956.18	75,180.65	480	R, C, A, CPS	2025年8月	30,205.74	491,200,000	454,600,000	951,400,000	466,200,000	—

附註：

1. 據 貴集團告知，總建築面積約3,086,391.48平方米的部分物業(不含CPS)已預售予多名第三方，總代價為人民幣37,038,868,224元(含增值稅)。該等部分物業並未依法及實際轉讓，因此吾等已將該等單位納入估值。在得出吾等對該等物業市場價值的意見時，吾等已考慮該等部分物業的已訂約價格。
2. 在得出 貴集團物業權益價值意見時，吾等採用了比較法，參考了相關市場可得的可資比較銷售證據，並考慮了截至估值日期的累積建設成本及與建設階段相關的專業費用，以及預計完成開發所需的剩餘成本及費用。在進行估值時，吾等已識別並分析了當地具有與標的物業相似特徵的各種相關銷售證據，例如物業的性質、用途、規模、佈局及可達性。所選擇的可資比較物業位於標的物業的同一開發項目／建築內，以及位於標的物業附近區域內的其他新建或即將竣工的建築，該等建築的條件及設施與標的物業相似，並於2024年成交。吾等依據估值日期的物業不同建築階段，依賴 貴集團提供的累計建築成本及專業費用資料，並未發現與其他類似項目有任何重大不一致之處。有關建設成本的詳細資料，請參閱欄目一「估計總建設成本(如屬在建)」及「截至估值日已產生的建設成本(如屬在建)」。
3. 吾等已獲 貴公司中國法律顧問提供有關該等物業權益的法律意見，當中載有(其中包括)以下各項：
 - a. 貴集團及合營企業及聯營公司合法有效地擁有該等持有的在建物業之土地使用權。 貴集團及合營企業及聯營公司有權合法佔用、使用、收益及出售該等物業的土地使用權，惟受按揭所規限地塊除外。 貴集團及合營企業及聯營公司有權佔用、使用及收益該等地塊，但該等按揭物業的轉讓須受限制，直至按揭獲解除為止；
 - b. 貴集團及合營企業及聯營公司已按實際開發進度取得一切必要建築工程批文；及
 - c. 貴集團及合營企業及聯營公司有權根據取得的預售許可證預售部分未抵押物業。

第三類一由 貴集團及合營企業及聯營公司在中國留作未來開發的物業

物業編號	物業名稱	省份/城市	土地使用權屆滿日期	總規畫GFA (平方米)	總可售/ 可出租GFA (不含CPS) (平方米)	CPS數目	用途	估計竣工日期	已預售 總GFA (不含CPS) (平方米)	估計 總建設成本 (如屬在建)	截至估值日 已產生的 建設成本 (如屬在建)	於估值日 現況下的 市值 (人民幣)	於估值日 貴集團 應佔的市值 (人民幣)	於估值日的 市值僅供 參考(就不 具備適當 產權證的 物業而言) (人民幣)
402	佛山高明美的鸞湖儲備土地	廣東佛山	2073年11月1日(住宅用途), 2043年11月1日(商業用途)	7,791,991.43	—	—	—	—	—	—	19,781,900,000	13,984,100,000	—	
403	佛山順德美的世茂濱江壹號 儲備土地	廣東佛山	2090年10月8日(住宅用途), 2060年10月8日(商業及 其他用途)	171,391.00	—	—	R. C. CPS	2029年12月	—	—	812,000,000	730,800,000	—	
404	佛山禪城鳳朝灣壹號 儲備土地	廣東佛山	2091年3月22日(住宅用途), 2061年3月22日(商業用途)	47,465.92	—	—	R. C. CPS	2026年5月	—	—	347,500,000	159,900,000	—	
405	佛山順德美的雲悅江山 儲備土地	廣東佛山	2089年10月20日(住宅用途), 2059年10月20日(商業 用途)	189,529.00	—	—	R. C. A. CPS	2027年1月	—	—	1,453,500,000	610,500,000	—	
406	茂名美的置業廣陽儲備土地	廣東茂名	2089年4月22日(住宅用途), 2059年4月22日(商業用途)	464,149.00	—	—	R. C. O. A. CPS	2029年7月	—	—	464,900,000	464,900,000	—	
407	陽江美的未來中心儲備土地	廣東陽江	2082年10月30日(住宅用途), 2052年10月30日(商業用途)	539,439.54	—	—	R. C. A. H. CPS	2029年12月	—	—	573,000,000	343,800,000	—	
408	徐州美的天譽儲備土地	江蘇徐州	2089年7月11日(住宅用途), 2059年7月11日(商業用途)	86,156.00	—	—	C. CPS	2026年3月	—	—	188,800,000	188,800,000	—	

物業編號	物業名稱	省份/城市	土地使用權屆滿日期	總規畫GFA (平方米)	總可售/ 可出租GFA (不含CPS) (平方米)	CPS數目	用途	估計竣工日期	已預售 總GFA (不含CPS) (平方米)	估計 總建設成本 (如屬在建) (人民幣)	截至估值日 已產生的 建設成本 (如屬在建) (人民幣)	於估值日 現況下的 市值 (人民幣)	於估值日 貴集團 應佔的市值 (人民幣)	於估值日的 市值提供 參考(倘不 具備適當 產權證書的 物業而言) (人民幣)
409	徐州美的雲與湖儲備土地	江蘇徐州	2091年6月9日(住宅用途)	331,817.61	—	—	R, C, CPS	2027年12月	—	—	1,618,400,000	1,618,400,000	—	
410	揚州美的萬科翠雲台儲備土地	江蘇揚州	2088年7月11日(住宅用途), 2058年7月11日(商業用途)	31,117.12	—	—	R, C	2027年2月	—	—	93,700,000	46,900,000	—	
411	揚州美的禹洲大河儲備土地	江蘇揚州	2090年8月15日(住宅用途), 2060年8月15日(商業用途)	133,295.60	—	—	R, C	2028年2月	—	—	957,600,000	670,300,000	—	
412	南安美的智慧城儲備土地	福建泉州	2088年11月16日及2089年 7月1日(住宅用途), 2058年 11月16日及2059年7月1日 (商業用途)	226,723.13	—	—	R, C, O, CPS	2031年10月	—	—	245,400,000	211,000,000	—	
413	貴陽美的國賓府儲備土地	貴州貴陽	2086年10月17日及2087年5月 3日(住宅用途), 2056年 10月17日及2057年5月3日 (商業用途)	63,354.32	—	—	R, CPS	2027年3月	—	—	116,600,000	116,600,000	—	
414	貴陽美的國賓府大二三期 土地儲備	貴州貴陽	2088年11月20日(住宅用途), 2058年11月20日(商業用途)	270,963.83	—	—	R, C, CPS	2027年3月	—	—	503,400,000	503,400,000	—	
415	貴陽美的環悅風華土地儲備	貴州貴陽	2090年1月15日(住宅用途), 2060年1月15日(商業用途)	138,127.73	—	—	R, C, CPS	2027年9月	—	—	475,700,000	475,700,000	—	
416	遵義美的悅江府儲備土地	貴州遵義	2089年7月27日(住宅用途), 2059年7月27日(商業用途)	156,331.30	—	—	R, CPS	2026年12月	—	—	174,600,000	157,100,000	—	

物業編號	物業名稱	省份/城市	土地使用權屆滿日期	總規畫GFA (平方米)	總可售/ 可出租GFA (不含CPS) (平方米)	CPS數目	用途	估計竣工日期	已預售 總GFA (不含CPS) (平方米)	估計 總建設成本 (如屬在建) (人民幣)	截至估值日 已產生的 建設成本 (如屬在建) (人民幣)	於估值日 現況下的 市值 (人民幣)	於估值日 貴集團 應佔的市值 (人民幣)	於估值日的 市值 供不 參考(倘不 具備適當 產權證書的 物業而言) (人民幣)
417	遵義益科觀天下儲備土地	貴州遵義	2088年8月23日(住宅用途)； 2058年8月23日(商業用途)	58,038.77	—	—	R, C	2029年6月	—	—	158,600,000	158,600,000	—	—
418	昆明美的·北京路9號 儲備土地	雲南昆明	2090年8月5日(住宅用途)	110,530.76	—	—	R, C, CPS	2030年4月	—	—	374,500,000	374,500,000	—	—
419	南寧美的·天羽儲備土地	廣西南寧	2091年9月28日(住宅用途)； 2061年9月28日(商業用途)	51,252.30	—	—	R, C	2026年5月	—	—	112,500,000	112,500,000	—	—
420	梧州美的中央廣場儲備土地	廣西梧州	2088年8月10日(住宅用途)； 2058年8月10日(商業用途)	550,109.71	—	—	R, C, H, CPS	2029年3月	—	—	421,500,000	235,600,000	—	—
421	長沙美的置業廣場儲備土地	湖南長沙	2082年9月5日(住宅用途)； 2052年9月5日(商業和 停車場用途)	23,509.27	—	—	R, C, CPS	2028年12月	—	—	23,700,000	16,600,000	—	—
422	寧鄉美的國賓府儲備土地	湖南長沙	2088年1月1日(住宅用途)； 2058年1月1日(商業用途)	251,601.00	—	—	R, C, O, A, CPS	2027年11月	—	—	530,400,000	467,800,000	—	—
423	株洲美的梧桐莊園儲備土地	湖南株洲	2088年12月16日(住宅用途)	21,578.00	—	—	R, CPS	2027年7月	—	—	20,300,000	16,200,000	—	—
424	株洲美的紫雲台儲備土地	湖南株洲	2088年8月13日(住宅用途)； 2058年8月13日(商業用途)	76,398.67	—	—	R, C, CPS	2028年8月	—	—	127,600,000	127,600,000	—	—

物業編號	物業名稱	省份/城市	土地使用權屆滿日期	總規畫GFA (平方米)	總可售/ 可出租GFA (不含CPS) (平方米)	CPS數目	用途	估計竣工日期	已預售 總GFA (不含CPS) (平方米)	估計 總建設成本 (如屬在建) (人民幣)	截至估值日 已產生的 建設成本 (如屬在建) (人民幣)	於估值日 現況下的 市值 (人民幣)	於估值日 貴集團 應佔的市值 (人民幣)	於估值日的 市值提供 參考(就不 具備適當 產權證書的 物業而言) (人民幣)
425	株洲美的灣項目儲備土地	湖南株洲	2089年5月16日(住宅用途), 2059年5月16日(商業用途)	123,194.32	—	—	R, C, CPS	2027年8月	—	—	240,000,000	240,000,000	—	—
426	株洲東部美的城·公園裡項目 儲備土地	湖南株洲	2089年12月16日(住宅用途), 2059年12月16日(商業用途)	26,721.86	—	—	R	2026年8月	—	—	56,500,000	56,500,000	—	—
427	衡陽美的白鷺灣儲備土地	湖南衡陽	2081年8月9日(住宅用途), 2051年8月9日(商業用途)	171,520.68	—	—	R, C, CPS	2028年10月	—	—	248,700,000	174,100,000	—	—
428	湘潭美的國賓府儲備土地	湖南湘潭	2087年6月20日(住宅用途), 2057年6月20日(商業用途)	127,187.83	—	—	R, C, CPS	2027年5月	—	—	177,500,000	121,600,000	—	—
429	湘潭美的蓮城首府儲備土地	湖南湘潭	2085年3月30日(住宅用途), 2055年3月30日(商業用途)	427,238.98	—	—	R, C, CPS	2029年1月	—	—	551,100,000	551,100,000	—	—
430	湘潭美的蓮城首府東組團 儲備土地	湖南湘潭	2088年7月7日(住宅用途), 2058年7月7日(商業用途)	85,549.91	—	—	R, CPS	2028年5月	—	—	101,500,000	101,500,000	—	—
431	武漢美的·君蘭半島儲備土地	湖北武漢	2089年7月30日(住宅用途), 2059年7月30日(商業用途), 2069年7月30日(教育用途)	144,463.00	—	—	C, A, H, CPS	2027年6月	—	—	548,100,000	548,100,000	—	—
432	邯鄲美的梧桐林語儲備土地	河北邯鄲	2054年2月3日(商業用途)	81,144.08	—	—	C, O, CPS	2029年4月	—	—	193,400,000	106,400,000	—	—
433	秦陽美的·東潤智慧城(二期) 儲備土地	河南鄭州	2091年1月4日(住宅用途)	128,264.58	—	—	R, CPS	2027年10月	—	—	171,300,000	171,300,000	—	—
434	瀋陽學府美的城儲備土地	遼寧瀋陽	2090年8月23日(住宅用途), 2060年8月23日(商業用途)	107,290.32	—	—	R, C, CPS	2028年5月	—	—	367,200,000	312,100,000	—	—

物業 編號	物業名稱	省份/ 城市	土地使用權 屆滿日期	總規畫GFA (平方米)	總可售/ 可出租GFA (不含CPS) (平方米)	CPS數目	用途	估計 竣工日期	已銷售 總GFA (不含CPS) (平方米)	估計 總建設成本 (如屬在建)	截至估值日 已產生的 建設成本 (如屬在建)	於估值日 現況下的 市值 (人民幣)	於估值日 貴集團 應佔的市值 (人民幣)	於估值日的 市值提供 參考(除不 具備適當 產權證書的 物業而言)
435	佛山美的睿創中心項目 儲備土地	廣東佛山	2073年5月8日(工業用途)	134,517.65	—	—	I	2027年4月	—	—	—	80,100,000	80,100,000	—
436	樂從塑料新材料產業園項目 儲備土地	廣東佛山	2073年11月23日(工業及 其他用途)	82,220.60	—	—	I	2026年9月	—	—	—	78,600,000	55,000,000	—
437	佛山綠城·順德楊柳郡 儲備土地	廣東佛山	2089年12月29日(住宅用途), 2059年12月29日(商業用途)	58,368.97	—	—	R	2027年1月	—	—	—	380,200,000	148,300,000	—
438	佛山高明海倫堡美的玖悅府 儲備土地	廣東佛山	2090年6月2日(住宅用途), 2060年6月2日(商業用途)	32,278.50	—	—	R	2027年3月	—	—	—	118,500,000	58,100,000	—
439	北滘美的·卓越·好時光 儲備土地	廣東佛山	2091年3月12日(住宅用途), 2061年3月12日(商業用途)	104,333.00	—	—	R	2027年2月	—	—	—	786,300,000	526,800,000	—
440	廣州鎮瑛明珠ONE儲備土地	廣東廣州	2091年7月8日(住宅用途), 2061年7月8日(商業用途)	67,810.73	—	—	C, O, A, CPS	2028年1月	—	—	—	557,300,000	138,600,000	—
441	惠州美的·龍光玖悅台 儲備土地	廣東惠州	2091年3月31日(住宅用途), 2061年3月31日(商業用途)	26,858.84	—	—	R	2026年11月	—	—	—	71,800,000	35,200,000	—
442	茂名金科美的集美萬象 儲備土地	廣東茂名	2089年5月20日(住宅用途), 2059年5月20日(商業用途)	103,608.82	—	—	R, CPS	2027年9月	—	—	—	112,800,000	56,400,000	—
443	無錫美的雲璟儲備土地	江蘇無錫	2091年11月30日(住宅用途)	63,229.27	—	—	R, CPS	2027年4月	—	—	—	902,200,000	460,100,000	—
444	徐州美的工潤雲瀾天境 儲備土地	江蘇徐州	2090年6月21日(住宅用途), 2060年6月21日(商業用途)	12,379.92	—	—	R	2025年11月	—	—	—	59,400,000	29,700,000	—
445	阜陽港龍美的雲棠儲備土地	安徽阜陽	2090年7月28日(住宅用途), 2060年7月28日(商業用途)	136,287.03	—	—	R, C, CPS	2026年12月	—	—	—	406,500,000	134,100,000	—

物業編號	物業名稱	省份/城市	土地使用權屆滿日期	總規畫GFA (平方米)	總可售/ 可出租GFA (不含CPS) (平方米)	CPS數目	用途	估計竣工日期	已預售 總GFA (不含CPS) (平方米)	估計 總建設成本 (如屬在建) (人民幣)	截至估值日 已產生的 建設成本 (如屬在建) (人民幣)	於估值日 現況下的 市值 (人民幣)	於估值日 貴集團 應佔的市值 (人民幣)	於估值日的 市值僅供 參考(並不 具備適當 產權證書的 物業而言) (人民幣)
446	成都萬科高線公園儲備土地	四川成都	2089年9月1日(住宅用途), 2059年9月1日(商業用途)	117,196.97	—	—	R, C, A, CPS	2027年4月	—	—	609,700,000	197,200,000	—	—
447	重慶美的中駿雲璟儲備土地	重慶	2068年7月25日(住宅用途), 2058年7月25日(商業用途)	199,754.06	—	—	R, C, A, CPS	2027年5月	—	—	679,600,000	339,800,000	—	—
448	南寧美的新希望錦雲湖光儲備土地	廣西南寧	2091年1月6日(住宅用途), 2061年1月6日(商業用途)	42,525.72	—	—	R	2026年8月	—	—	111,000,000	55,500,000	—	—
449	常德美的·中梁雲湖半島儲備土地	湖南常德	2091年7月1日(住宅用途), 2061年7月1日(商業用途)	206,200.68	—	—	R, C, CPS	2027年11月	—	—	300,900,000	150,500,000	—	—
450	贛州美的高達君蘭學府項目儲備土地	江西贛州	2091年1月4日(住宅用途), 2071年1月4日(教育用途), 2061年1月4日(商業用途)	49,127.76	—	—	R, C	2026年11日	—	—	188,400,000	96,100,000	—	—
451	南昌聯發美的悅璽府儲備土地	江西南昌	2090年10月25日(住宅用途)	144,542.00	—	—	R, C, CPS	2028年11月	—	—	466,800,000	233,400,000	—	—
452	南昌聯發美的悅璽台儲備土地	江西南昌	2090年10月25日(住宅用途)	35,822.87	—	—	R, C	2026年10月	—	—	124,900,000	61,200,000	—	—
453	瀋陽美的君蘭江山儲備土地	遼寧瀋陽	2089年6月10日(住宅用途), 2059年6月10日(商業用途)	40,194.90	—	—	R, C, CPS	2027年9月	—	—	175,900,000	96,700,000	—	—

附註：

1. 吾等採用比較法對 貴集團的物業權益進行估值，假設物業權益按現況即時交吉出售，並參考市場上可得的可資比較銷售交易。在進行估值時，吾等已識別並分析了當地具有與標的物業相似特徵的各種相關土地銷售證據，例如物業的性質、用途、用地面積、數字及可達性。所選擇的可資比較物業是2021年至2024年間成交的住宅／商業／工業用地。
2. 吾等已獲 貴公司中國法律顧問提供有關該等物業權益的法律意見，當中載有(其中包括)以下各項：
 - a. 就第451號物業而言，合營企業及聯營公司合法有效地擁有該物業之不動產權證書。合營企業及聯營公司有權合法佔用、使用及收益該物業。合營企業及聯營公司依法達到總投資比例要求後，可處置該物業的土地使用權；及
 - b. 除第451號物業外， 貴集團及合營企業及聯營公司合法有效地擁有該等留作未來開發的物業的土地使用權。 貴集團及合營企業及聯營公司有權佔用、使用、收益及出售該等物業的土地使用權，惟受按揭所規限地塊除外。 貴集團及合營企業及聯營公司有權佔用、使用及收益該等地塊，但該等按揭物業的轉讓須受限制，直至按揭獲解除為止。

第四類——貴集團在中國訂約收購的物業

物業編號	物業名稱	省份/城市	土地使用權屆滿日期	總規畫GFA (平方米)	總可售/ 可出租GFA (不含CPS) (平方米)	CPS數目	用途	估計竣工日期	已預售 總GFA (不含CPS) (平方米)	總建設成本 (如屬在建)	估計 建設成本 (如屬在建)	截至估值日 已產生的 建設成本 (如屬在建)	於估值日 現況下的 市值 (人民幣)	於估值日 貴集團 應佔的市值 (人民幣)	於估值日的 市值僅供 參考(就不 具備適當 產權證的 物業而言) (人民幣)
454	貴陽美的環悅風華的 一幅土地	貴州貴陽	2090年1月15日(住宅用途) 2060年1月15日(商業用途)	81,209.47	—	—	—	2026年12月	—	—	—	—	—	—	277,600,000
				81,209.47	—	—	R, CPS		—	—	—	—	—	—	277,600,000

附註：

- 截至估值日期，第454號物業並未轉讓予貴集團，故該物業的業權並未歸屬於貴集團，貴集團因而並未取得有關土地使用權證。因此，吾等並無賦予貴集團該等物業任何商業價值。僅供參考，吾等採用比較法評估該物業的市值時假設貴集團已取得相關產權證書並可自由轉讓該物業，且於取得產權證書時並無法律障礙及繁重成本。
- 在進行估值時，吾等已識別並分析了當地具有與標的物業相似特徵的各種相關土地銷售證據，例如物業的性質、用途、用地面積、佈局及可達性。所選擇的可資比較物業是於2021年到2023年間成交的綜合住宅及商業地塊。
- 吾等已獲貴公司中國法律顧問提供有關該物業權益的法律意見，當中載有(其中包括)以下各項：
有關訂約收購的物業的已簽署土地使用權出讓合約合法有效。

第五類 — 貴集團在中國持作投資的物業

附錄五

估值報告

物業編號	物業名稱	省份/城市	土地使用權屆滿日期	總GFA (平方米)	總可售/可出租GFA (不含CPS) (平方米)	CPS數目	實際竣工日期	已預售總GFA (不含CPS) (平方米)	估計總建設成本 (如屬在建)	截至估值日已產生的建設成本 (如屬在建)	估值日現況下的市值 (人民幣)	估值日貴集團應佔的市值 (人民幣)	於估值日的市值僅供參考 (就不具備適當的產權證而言) (人民幣)
455	佛山順德美的新都會的7個商業單位	廣東佛山	2053年1月25日 (商業用途)	1,038,064.78	877,968.90	3,607	2016年9月	—	—	5,551,200,000	5,268,410,000	—	
456	佛山順德美的西江府的一所幼兒園	廣東佛山	2087年6月20日 (住宅用途), 2057年6月20日 (商業用途)	2,185.55	2,185.55	— C	2021年5月	—	—	25,600,000	25,600,000	—	
457	佛山南海美的置業廣場的22個公寓單位及122個辦公單位	廣東佛山	2053年11月13日 (商業用途)	13,321.49	13,321.49	— O, A	2022年1月	—	—	108,000,000	108,000,000	—	
458	佛山南海美的玫瑰廣場400個公寓單位	廣東佛山	2088年9月9日 (住宅用途), 2058年9月9日 (商業用途)	18,873.76	18,873.76	— A	2021年8月	—	—	186,200,000	167,600,000	—	
459	美的置業廣場的佛山大良美的悅然廣場	廣東佛山	2059年3月14日 (商業用途)	116,193.65	86,424.61	820 C, CPS	2021年10月	—	—	672,200,000	484,000,000	—	
460	鎮江美的城的悅然廣場	江蘇鎮江	2087年6月11日 (住宅用途), 2057年6月11日 (商業用途)	37,833.93	25,013.67	299 C, CPS	2019年12月	—	—	133,700,000	133,700,000	—	
461	株洲美的瀚城的一所幼兒園	湖南株洲	2087年1月4日 (住宅用途)	2,983.06	2,983.06	— K	2019年8月	—	—	9,700,000	9,700,000	—	
462	湘潭美的國資府的一所幼兒園	湖南湘潭	2087年6月20日 (住宅用途), 2057年6月20日 (商業用途)	3,275.11	3,275.11	— K	2020年1月	—	—	7,900,000	5,410,000	—	
463	佛山美的悅然廣場、佛山順德北滘美的置業廣場的多個辦公及公寓單位以及一個酒店	廣東佛山	2051年5月26日 (商業用途)	220,512.94	184,871.78	877 C, O, CPS	2019年12月	—	—	1,785,800,000	1,785,800,000	—	

物業編號	物業名稱	省份/城市	土地使用權屆滿日期	總GFA (平方米)	總可售/ 可出租GFA (不含CPS) (平方米)	CPS數目	用途	實際竣工日期	已銷售 總GFA (不含CPS) (平方米)	估計 總建設成本 (如屬在建) (人民幣)	截至估值日 已產生的 建設成本 (如屬在建) (人民幣)	於估值日	於估值日	於估值日 貴集團 應佔的市值 (人民幣)	於估值日的 市值 (人民幣)	供參考 (倘不曾 編製過 產權證書的 物業而言) (人民幣)
												現況下的 市值 (人民幣)	貴集團 應佔的市值 (人民幣)			
464	上華智能制造產業園	廣東佛山	2048年8月9日(工業及 倉庫用途)	337,530.79	337,530.79	—	I	2022年3月	—	—	—	900,600,000	900,600,000	—	—	—
465	貴陽悅然裡	貴州貴陽	2060年6月2日(商業用途)	38,238.61	30,248.44	—	C	2023年6月	—	—	—	475,000,000	475,000,000	—	—	—
466	貴陽美的置業廣場的 貴陽美的悅然廣場	貴州貴陽	2056年12月6日(商業用途)	127,548.31	72,923.71	1,088	C, CPS	2023年2月	—	—	—	734,700,000	661,200,000	—	—	—
467	株洲美的時代廣場	湖南株洲	2050年6月27日(商業用途)	70,445.53	51,194.88	523	C, CPS	2016年5月	—	—	—	276,200,000	276,200,000	—	—	—
468	邯鄲美的置業廣場的 邯鄲美的悅然廣場	河北邯鄲	2051年12月8日(商業用途)	46,699.43	46,699.43	—	C	2022年4月	—	—	—	218,700,000	218,700,000	—	—	—

附註：

1. 據 貴集團告知，第五類可出租總建築面積約670,890.97平方米的部分物業已租予多名租戶，到期日介乎2024年6月30日至2042年8月31日，截至估值日期的應收月租總額約為人民幣19,365,000元(不包括管理費及水電費)。
2. 吾等已根據收益法對 貴集團的物業權益進行了估值，考慮了現有租約產生的淨租金收入及/或現有市場可達到的租金收入，並適當考慮了租約的潛在回報收入，然後將其資本化以確定在適當資本化率下的市場價值。吾等的估值是基於以下的基礎及分析：
 - a. 採用的單位租金範圍為幼兒園每平方米每月從人民幣10元到人民幣25元，一樓零售單位每平方米每月從人民幣73元到人民幣180元，公寓單位每平方米每月從人民幣32元到人民幣48元，辦公單位每平方米每月從人民幣45元到人民幣50元，工業物業每平方米每月從人民幣20.5元到人民幣31元，以及車位每個每月從人民幣180元到人民幣350元；及
 - b. 基於吾等對物業周邊地區的研究，並考慮到物業的位置、風險及特徵，吾等對幼兒園應用了3.0%的市場收益率，對辦公單位應用了5.5%的市場收益率，對工業物業應用了7.0%的市場收益率，對停車位應用了3.5%的市場收益率，對零售單位應用了5.5%至6.0%的市場收益率，對公寓單位應用了3.0%至3.5%的市場收益率作為估值的資本化率。
3. 吾等已獲 貴公司中國法律顧問提供有關該物業權益的法律意見，當中載有(其中包括)以下各項：
 - a. 貴集團合法有效地擁有持作投資物業的土地使用權。 貴集團可合法佔用、使用、收益及出售該等物業的土地使用權，惟受按揭所規限地塊除外。 貴集團有權佔用、使用及收益該等地塊，但該等按揭物業的轉讓須受限制，直至按揭獲解除為止；
 - b. 就 貴集團已取得建築工程竣工及驗收文件的物業而言， 貴集團在依法提交相關申請文件後取得不動產權證書時並無重大法律障礙。 貴集團可合法佔用、使用、收益及出售該等物業；及
 - c. 貴集團合法有效擁有已取得不動產權證書的物業。 貴集團可合法佔用、使用、收益及出售該等物業，惟受按揭所規限地塊除外。 貴集團有權佔用、使用及收益該等物業，但該等按揭物業的轉讓須受限制，直至按揭獲解除為止。

第六類一 貴集團於中國持有及佔用的物業

物業編號	物業名稱	省份/城市	土地使用權屆滿日期	總GFA (平方米)	總可售/ 可出租GFA (不含CPS) (平方米)	CPS數目 用途	實際 竣工日期	已預售 總GFA (不含CPS) (平方米)	估計 總建設成本 (如屬在建)	截至估值日 已產生的 建設成本 (如屬在建)	於估值日 現況下的 市值 (人民幣)	於估值日 貴集團 應佔的市值 (人民幣)	於估值日的 市值僅供 參考(就不 具備適當 產權證的 物業而言) (人民幣)
469	佛山順德北滘美的置業廣場 的自用辦公單位及停車位	廣東佛山	2051年5月26日(商業用途)	34,637.66	16,279.08	465	2019年12月	—	—	—	127,400,000	127,400,000	—
				34,637.66	16,279.08	465	2019年12月	—	—	—	127,400,000	127,400,000	—

附註：

- 根據 貴集團的建議，第六類的部分物業總可租賃面積為15,801.62平方米，已租給多個集團內部租戶，租約到期日為2024年12月31日，截至估值日期的每月總租金收入約為人民幣71.1萬元，不包括管理費、水電費。
- 吾等已根據收益法對 貴集團的物業權益進行估值，考慮到現有租約產生的淨租金收入及/或現有市場可達到的租金收入，並適當考慮租約的回報潛力，然後將其資本化以確定市場價值。吾等的估價是基於以下的基礎及分析：
 - 採用的單位租金為辦公室單位每平方米每月人民幣50元，停車位每個每月人民幣350元；及
 - 根據吾等對該物業周邊地區的研究，並考慮到該物業的位置、風險及特點，吾等在估值中對辦公單位應用了5.5%的市場收益率，對停車位應用了3.5%的資本化率。
- 吾等已獲 貴公司中國法律顧問提供有關該物業權益的法律意見，當中載有(其中包括)以下各項：
 - 貴集團合法有效佔用 貴集團持有及佔用物業的土地使用權。 貴集團可合法佔用、使用及出售該等物業及就此賺取利潤；及
 - 貴集團合法有效佔用該物業。 貴集團有權佔用、使用該物業並就此賺取利潤。

1. 責任聲明

本通函載有根據上市規則規定所提供有關本公司的資料，董事願就此共同及個別承擔全部責任，並於作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知及確信：(i) 本通函所載資料在各重大方面均屬準確完整，且無誤導或欺詐成分；及(ii)並無遺漏任何其他事實，致使本通函中的任何聲明產生誤導。

2. 董事及最高行政人員於本公司及其相聯法團的股份及相關股份中的權益或淡倉

截至最後實際可行日期，董事於本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)的股份、相關股份及債權證中，擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部須知會本公司及聯交所的權益及淡倉(包括彼等根據證券及期貨條例有關條文被當作或視為擁有的權益及淡倉)，或根據證券及期貨條例第352條須記錄於該條文所指的本公司存置的登記冊內的權益及淡倉，或根據上市規則附錄C3載列的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的權益及淡倉如下：

於本公司股份及相關股份的好倉

姓名/名稱	身份	所持股份數目	所持相關股份數目	總計	概約股權百分比 (附註4)
郝恒樂先生	實益擁有人	5,885,000 (附註1)	3,850,000 (附註2)	9,735,000	0.68%
王大在先生	實益擁有人	840,400 (附註1)	616,000 (附註2)	1,456,400	0.10%
王全輝先生	實益擁有人	1,354,000 (附註1)	770,000 (附註2)	2,124,000	0.15%
林戈先生	實益擁有人	1,154,000 (附註1)	616,000 (附註2)	1,770,000	0.12%
何劍鋒先生	配偶權益	1,164,606,463 (附註3)	—	1,164,606,463	81.13%
趙軍先生	實益擁有人	1,000,000 (附註1)	770,000 (附註2)	1,770,000	0.12%

附註：

1. 該等股份包括：(i)於2021年6月16日通過參與由獨立受託人管理的信託計劃無附加條件受讓由控股股東盧女士所持的股份，支付代價為每股14.354港元；及／或(ii)本公司根據董事會於2021年4月22日採納並由股東於本公司於2024年5月24日舉行的股東週年大會上終止的受限制股份獎勵計劃(「**2021年股份獎勵計劃**」)授出並歸屬予承授人的獎勵股份。詳情請參閱本公司2023年度報告中的「受限制股份獎勵計劃」一段及本公司日期為2024年5月24日的公告。
2. 該等相關股份包括本公司根據股東於本公司於2020年5月29日舉行的股東週年大會上採納的購股權計劃「**2020年購股權計劃**」於2021年4月22日授出的購股權，賦予承授人權利於自2021年4月22日起計的六年期間分三批按行使價每股18.376港元認購本公司股份。詳情請參閱本公司2023年度報告中的「購股權計劃」一段。
3. 非執行董事何劍鋒先生為控股股東盧女士的配偶。故根據證券及期貨條例，何劍鋒先生被視為於盧女士所持有本公司權益中擁有權益。
4. 該百分比乃基於本公司於最後實際可行日期之1,435,411,483股已發行股份計算。

除2020年購股權計劃、2021年股份獎勵計劃及上文所披露者外，截至2023年12月31日止年度，本集團或其任何附屬公司概無訂立任何安排，致使董事可藉取得本公司或任何其他法人團體的股份或債權證而獲益。

除上文所披露者外，截至最後實際可行日期，概無董事或本公司最高行政人員於本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)的股份、相關股份及債權證中，擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部須知會本公司及聯交所的權益及淡倉(包括彼等根據證券及期貨條例有關條文被當作或視為擁有的權益及淡倉)，或根據證券及期貨條例第352條須記錄於該條文所指的本公司存置的登記冊內的權益及淡倉，或根據上市規則附錄C3載列的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的權益及淡倉。

3. 主要股東於本公司及其相聯法團的股份及相關股份中的權益或淡倉

截至最後實際可行日期，就董事所知，下列人士(本公司董事或最高行政人員除外)擁有已根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部須向本公司及聯交所披露的股份及相關股份的權益或淡倉，或向直接或間接於本集團任何其他成員公司的已發行具投票權股份中擁有10%或以上權益的人士披露的權益或淡倉。

於股份的好倉

姓名／名稱	身份	所持股份數目	概約股權百分比 (附註4)
美的發展控股(BVI)有限公司	實益擁有人	1,097,029,727	76.43%
盧德燕女士(附註1)	受控法團權益	1,164,606,463	81.13%
何享健先生(附註2)	與另一人士共同持有的權益	1,164,606,463	81.13%
何劍鋒先生(附註3)	配偶權益	1,164,606,463	81.13%

附註：

1. 盧女士持有美的發展控股(BVI)有限公司、美恒有限公司及美域有限公司各自的全部股權，而此等公司繼而分別持有1,097,029,727股、30,000,000股及37,576,736股本公司股份。故根據證券及期貨條例，盧女士被視為於美的發展控股(BVI)有限公司、美恒有限公司及美域有限公司所持有本公司股份中擁有權益。
2. 何先生與盧女士為一致行動人士，故根據證券及期貨條例，何先生被視為於盧女士所持有本公司權益中擁有權益，亦為控股股東。然而，誠如何先生與盧女士於2018年5月14日訂立的一致行動契約中所確認，何先生並無持有本集團的任何經濟利益(包括獲分派股息的權利)。
3. 非執行董事何劍鋒先生為盧女士的配偶。故根據證券及期貨條例，何劍鋒先生被視為於盧女士所持有本公司權益中擁有權益，亦為控股股東。
4. 該百分比乃基於本公司於截至最後實際可行日期之1,435,411,483股已發行股份計算。

截至最後實際可行日期，除(i)郝恒樂先生，為本公司執行董事及美恒有限公司董事；及(ii)趙軍先生，為本公司非執行董事及美的發展控股(BVI)有限公司及美域有限公司董事外，概無董事為本公司任何主要股東之董事或僱員。除上文所披露者外，截至最後實際可行日期，概無其他人士擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部條文須向本公司披露的股份及相關股份的權益或淡倉，或直接或間接於本集團任何其他成員公司的已發行具投票權股份中擁有10%或以上權益的人士披露的權益或淡倉。

4. 董事之服務合約

概無董事與本集團任何成員公司訂立本集團於一年內不可免付賠償(法定賠償除外)而終止之任何訂有或擬訂立服務合約。

5. 董事於合約及資產之權益

概無訂立截至最後實際可行日期仍然有效，而任何董事於當中擁有重大權益且對本集團業務而言屬重大之合約或安排。

截至最後實際可行日期，概無董事於本集團任何成員公司自2023年12月31日(即本集團最近期刊發的經審核合併財務報表之編製日期)以來所收購或出售或租賃，或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。

6. 競爭權益

於建議分派前及截至最後實際可行日期，董事在與本集團業務構成或可能構成直接或間接競爭關係的業務中擁有根據上市規則第8.10條須予披露之權益如下：

董事姓名	公司名稱	權益性質	競爭業務
何劍鋒先生	美的控股	總裁	酒店
趙軍先生	美的控股 佛山市順德區君蘭控股發展有限公司	執行總裁 董事長兼總經理	酒店 酒店

美的控股由何先生及盧女士(二者均為控股股東)直接全資擁有，並透過若干間接全資附屬公司(其中一間為佛山市順德區君蘭控股發展有限公司)擁有及經營高端酒店。

酒店投資及運營並非美的控股及本集團的主要業務。截至最後實際可行日期，本集團參與經濟型及文化旅遊主題酒店的投資及營運及其目標客戶分別為商務旅客及度假勝地遊客，這有別於美的控股所擁有及運營的豪華酒店的目標客戶。此外，董事會獨立於美的控股的董事會，且何劍鋒先生及趙軍先生無法個人控制董事會。另外，彼等完全知悉及一直履行其對本公司的受信責任，並將繼續以本公司及其股東的整體最佳利益行事。

此外，本集團的該等酒店投資及運營將作為建議分派的一部分分派予股東。因此，於建議分派完成後，董事於上述業務中的權益不會直接或間接與保留集團的業務構成競爭。

鑒於上文所述，我們認為截至最後實際可行日期，美的控股的酒店投資及運營業務與本集團業務的直接或間接競爭不大。除上文所披露者外，截至最後實際可行日期，概無董事或控股股東或彼等各自的任何聯繫人對於本集團業務直接或間接構成或可能構成競爭，或與本集團存在或可能存在任何其他利益衝突之業務中擁有權益。

7. 重大訴訟

截至最後實際可行日期，本集團成員公司概無涉及任何重大訴訟、索償或仲裁，且據各董事所知，本集團概無任何尚未了結或面臨威脅之重大訴訟、索償或仲裁。

8. 專家及同意書

以下為在本通函內提供意見或建議的專家之資格：

名稱	資格
申萬宏源融資(香港)有限公司	一家根據證券及期貨條例獲准從事第1類(證券交易)、第4類(就證券提供意見)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動的持牌法團
羅兵咸永道會計師事務所	香港法例第50章專業會計師條例的執業會計師及香港法例第588章財務匯報局條例的註冊公眾利益實體核數師
仲量聯行企業評估及諮詢有限公司	獨立物業估值師

申萬宏源融資(香港)有限公司、仲量聯行企業評估及諮詢有限公司及羅兵咸永道會計師事務所各自已就本通函之刊發發出同意書，同意以本通函所載形式及文義載入其函件、報告、意見及／或估值證明及引述其名稱，且迄今並無撤回彼等之同意書。

截至最後實際可行日期，申萬宏源融資(香港)有限公司、仲量聯行企業評估及諮詢有限公司及羅兵咸永道會計師事務所概無擁有本集團任何成員公司之任何股權，亦無擁有可認購或提名他人認購本集團任何成員公司之證券之任何權利(不論是否可依法強制執行)。

截至最後實際可行日期，申萬宏源融資(香港)有限公司、仲量聯行企業評估及諮詢有限公司及羅兵咸永道會計師事務所概無自2023年12月31日(即本集團最近期刊發的經審核合併財務報表之編製日期)以來於本集團任何成員公司所收購或出售或租賃，或擬收購或出售或租賃之任何資產中直接或間接擁有任何權益。

9. 重大不利變動

茲提述本公司日期為2024年8月9日的盈利警告公告，內容有關預期應佔淨利潤及本公司擁有人應佔核心淨利潤減少。誠如上述公告及中期報告所披露，減少主要是由於：(i) 受房地產市場銷售下行的影響，交付面積與2023年同期相比顯著下降；(ii) 截至2024年6月30日止六個月部分低毛利項目結轉，導致物業開發及銷售業務結轉毛利率下降；及(iii) 對物業項目計提的減值增加。

除披露者外，直至及包括最後實際可行日期，董事確認本集團之財務或貿易狀況自2023年12月31日(即本集團最近期刊發之經審核合併財務報表之編製日期)起概無任何重大不利變動。

10. 重大合約

本集團成員公司概無於本通函日期前兩年內訂立屬重大或可能屬重大的任何合約(並非於日常業務過程中訂立或擬訂立的合約)。

11. 一般事項

本公司聯席公司秘書為萬靜麗女士(「萬女士」)及陳寶珊女士(「陳女士」)。萬女士目前並不具備上市規則第3.28條所規定的資格。陳女士為香港公司治理公會(前稱香港特許秘書公會)及英國特許公司治理公會(前稱特許秘書及行政人員公會)會員，符合上市規則第3.28條的規定。

本通函及隨附代表委任表格的中英文版本如有任何歧義，概以英文版本為準。

12. 展示文件

以下文件之副本將於本通函日期起計14日期間內刊發於聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(<http://www.mideadc.com>)：

- (a) 組織章程細則；
- (b) 私人公司組織章程大綱及細則；
- (c) 本公司截至2021年、2022年及2023年12月31日止年度的年度報告；

- (d) 獨立董事委員會函件；
- (e) 獨立財務顧問函件；
- (f) 羅兵咸永道會計師事務所就保留集團之未經審核備考財務資料而發出之報告，全文載於本通函附錄三；
- (g) 仲量聯行企業評估及諮詢有限公司的估值報告，全文載於本通函附錄五；
- (h) 本附錄「專家及同意書」一段所述之同意書；
- (i) 2024建設項目管理服務框架協議(美的建業)；
- (j) 2024物業管理服務框架協議(美的建業)；
- (k) 2024房地產科技服務框架協議(美的建業)；
- (l) 2024物業管理框架協議(美的控股)；及
- (m) 本通函。



MIDEA REAL ESTATE HOLDING LIMITED

美的置業控股有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：3990)

股東特別大會通告

茲通告美的置業控股有限公司(「本公司」)謹訂於2024年9月2日上午11時正以(a)於中國廣東省佛山市順德區北滘鎮誠德路1號美的置業廣場4棟30層的現場會議；及(b)透過卓佳電子會議系統的在線虛擬會議相結合的方式舉行股東特別大會(「股東特別大會」)，以考慮及酌情通過(不論有否修訂)本公司以下特別決議案。除非另有指明，本通告及下列決議案所用詞彙與本公司日期為2024年8月16日的通函(「通函」)(召開股東特別大會的通告為其中一部分)所界定者具有相同涵義。

特別決議案

1. 「動議：

- (A) 謹此批准及確認建議分派(即實物分派及根據現金替代提供現金代價每股5.90港元)；及
- (B) 授權任何董事，於彼認為就達成本決議案目的及促進本決議所有事項而言屬必要、適當或合宜的情況，單獨代表公司簽署並呈交有關文件及採取可取的行動，以及作出一切該名董事所認為屬必要、適當或可取的其他行動及事宜。」

普通決議案

2. 「動議：

- (A) 謹此批准及確認可能出售事項；及
- (B) 授權任何董事，於彼認為就達成本決議案目的及促進本決議所有事項而言屬必要、適當或合宜的情況，單獨代表公司簽署並呈交有關文件及採取可取的行動，以及作出一切該名董事所認為屬必要、適當或可取的其他行動及事宜。」

股東特別大會通告

3. 「動議，待上文第1項決議案獲通過後，方可作實：

- (A) 謹此批准、確認及追認2024建設項目管理服務框架協議(美的建業)、其條款及其項下擬進行或產生之所有交易；
- (B) 謹此批准、確認及追認2024物業管理服務框架協議(美的建業)、其條款及其項下擬進行或產生之所有交易；
- (C) 謹此批准、確認及追認2024房地產科技服務框架協議(美的建業)、其條款及其項下擬進行或產生之所有交易；
- (D) 謹此批准、確認及追認2024物業管理框架協議(美的控股)」，其條款及其項下擬進行或產生之所有交易；及
- (E) 授權任何董事，於彼認為就達成本決議案目的及促進本決議所有事項而言屬必要、適當或合宜的情況，單獨代表公司簽署並呈交有關文件及採取可取的行動，以及作出一切該名董事所認為屬必要、適當或可取的其他行動及事宜。」

本通告所載的決議案1及2乃彼此互為條件。倘決議案1及2中任何一項決議案未獲通過，則決議案1及2均不會生效。

承董事會命
美的置業控股有限公司
主席、執行董事兼總裁
郝恒樂

香港，2024年8月16日

附註：

- (a) 據本通告召開之股東特別大會上提呈的決議案將全部以按股數投票方式表決。
- (b) 凡有權出席股東特別大會及於會上投票的股東，均有權委任另一名人士為其代表並代其出席大會並於會上投票。受委任人士毋須為股東。持有兩股或以上股份的股東可委任一位以上人士為其代表，代其出席及投票。倘超過一名人士獲委任，則委任書上須註明每位受委任人士所代表的有關股份數目。

股東特別大會通告

- (c) 代表委任表格及經簽署的授權書或其他授權文件(如有)，或經簽署證明的授權書或授權檔副本，最遲須於股東特別大會舉行時間前48小時或其任何續會指定舉行時間前48小時送達本公司的香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓，方為有效。填妥及交回代表委任表格後，本公司股東仍可依願親身出席股東特別大會或其任何續會及於會上投票，而在此情況下，代表委任表格視作已撤回。
- (d) 本公司將於2024年8月28日(星期三)至2024年9月2日(星期一)(包括首尾兩天)暫停辦理股東登記，期間不會辦理股份過戶登記手續。為符合資格出席將於2024年9月2日(星期一)舉行的本公司股東特別大會並於會上投票，未登記為股份持有人的人士，須確保將所有股份過戶文件連同有關股票於2024年8月27日(星期二)下午四時三十分前送抵本公司的香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司(地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓)，辦理登記手續。

截至本通告日期，本公司執行董事為郝恒樂先生、王大在先生、王全輝先生及林戈先生；本公司非執行董事為何劍鋒先生及趙軍先生；而本公司獨立非執行董事為譚勁松先生、歐陽偉立先生及陸琦先生。