
此乃要件 請即處理

閣下如對本通函或應採取之行動有任何疑問，應諮詢閣下的持牌證券交易商、註冊證券機構、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已出售或轉讓名下所有萬城控股有限公司股份，應立即將本通函連同隨附之代表委任表格，送交買家或承讓人，或經手買賣之銀行經理、持牌證券交易商或註冊證券機構或其他代理商，以便轉交買家或承讓人。

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



萬城
MILLION CITIES

萬城控股有限公司 MILLION CITIES HOLDINGS LIMITED

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：2892)

- (1) 有關收購FORTUNE RADIANT CITY LIMITED的主要及關連交易；
- (2) 有關出售FORTUNE BRILLIANT CITY LIMITED的主要及關連交易；及
- (3) 股東特別大會通告

本公司財務顧問



DILIGENT
CAPITAL

道勤資本有限公司

獨立董事委員會及獨立股東之獨立財務顧問



元庫證券有限公司
SILVERBRICKS SECURITIES CO., LTD.

封面頁所用詞彙具有本通函「釋義」一節所界定之相同涵義。

謹訂於2025年11月19日(星期三)上午10時30分假座香港新界大埔汀角路57號太平工業中心第一座21樓D室舉行股東特別大會，大會通告載於本通函第EGM-1至EGM-3頁。

本通函亦隨附股東特別大會適用之代表委任表格，該表格亦登載於聯交所網站(www.hkexnews.hk)。無論閣下能否出席大會，務請閣下按照隨附代表委任表格印備之指示填妥並交回表格，且無論如何不遲於大會指定舉行時間48小時前(即不遲於2025年11月17日(星期一)上午10時30分(香港時間))或續會指定舉行時間48小時前盡快交回本公司香港證券登記分處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17M樓。填妥並交回代表委任表格後，閣下仍可依願親身出席大會並於會上投票。在此情況下，代表委任表格將視作已撤回。

2025年10月24日

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件	7
獨立董事委員會函件	25
獨立財務顧問函件	27
附錄一 — 本集團的財務資料	I-1
附錄二 — 目標集團的會計師報告	II-1
附錄三 — 目標集團的管理層討論及分析	III-1
附錄四 — 經擴大集團的未經審核備考財務資料	IV-1
附錄五 — 目標集團的估值報告	V-1
附錄六 — 一般資料	VI-1
股東特別大會通告	EGM-1

釋 義

於本通函內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「收購事項」	指	萬城發展透過(i)根據買賣協議轉讓待售股份；及(ii)根據認購協議認購認購股份收購目標公司股權
「公告」	指	本公司於2025年7月18日刊發的公告
「Asia Honest集團」	指	(i) Asia Honest (H.K.) Limited，於香港註冊成立的有限公司，截至最後可行日期由目標公司全資擁有；及(ii)惠州創業興的統稱
「轉讓貸款」	指	惠州漢基於完成前向惠州萬嘉轉讓貸款(連同其應計利息)
「聯繫人」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「董事會」	指	董事會
「營業日」	指	香港商業銀行開門營業的日子(不包括星期六、星期日，及於上午九時正至中午十二時正懸掛或維持懸掛八號或以上熱帶氣旋警告且並未於中午十二時正或之前除下或於上午九時正至中午十二時正懸掛或維持懸掛「黑色」暴雨警告信號且並未於中午十二時正或之前終止或於上午九時正至中午十二時正因超強颱風導致的「極端情況」生效且並未於中午十二時正或之前除下的任何日子)
「英屬維爾京群島」	指	英屬維爾京群島
「現金代價」	指	萬城發展根據買賣協議的條款向王麗盈女士支付的現金4,000萬港元(相當於約人民幣3,650萬元)，作為代價的一部分
「本公司」	指	萬城控股有限公司，於開曼群島註冊成立的有限公司，其已發行股份於聯交所主板上市(股份代號：2892)

釋 義

「完成」	指 完成買賣協議及認購協議項下擬進行的交易
「關連人士」	指 具有上市規則所賦予的涵義
「代價」	指 萬城發展就待售股份應付的代價
「控股股東」	指 具有上市規則所賦予的涵義
「董事」	指 本公司董事
「出售事項」	指 根據買賣協議，萬城發展透過向王麗盈女士轉讓Fortune Brilliant的所有已發行股份，出售Fortune Brilliant、成安及惠州萬嘉(包括貸款，連同其應計利息)
「股東特別大會」	指 本公司將召開的股東特別大會，以審議及酌情批准買賣協議、認購協議、其項下各自擬進行的交易(包括收購事項及出售事項)
「經擴大集團」	指 本集團與目標集團的統稱
「Fortune Brilliant」	指 Fortune Brilliant City Limited，一間於英屬維爾京群島註冊成立的有限公司，截至最後可行日期由萬城發展全資擁有
「瑞迅」	指 瑞迅投資有限公司，一間在英屬維爾京群島註冊成立的公司，截至最後可行日期持有本公司已發行股本總額的約75.0%
「成安」	指 成安國際有限公司，一間於香港註冊成立的有限公司，截至最後可行日期由Fortune Brilliant全資擁有
「本集團」	指 本公司及其附屬公司
「庭槐信託」	指 於2015年6月1日由王庭聰先生(庭槐信託的授予人、保護人及受益人之一)及East Asia International Trustees Limited (於英屬維爾京群島註冊成立的獨立受託人)(作為受託人)，以王庭聰先生的若干家族成員為受益人創立的信託

釋 義

「港元」	指	香港法定貨幣港元
「香港」	指	中國香港特別行政區
「惠州漢基」	指	惠州漢基房地產開發有限公司，一間在中國成立的有限公司，截至最後可行日期為萬城發展的間接全資附屬公司
「惠州創業興」	指	惠州創業興物業管理有限公司，一間於中國成立的有限公司，截至最後可行日期由目標公司透過Asia Honest (H.K.) Limited間接全資擁有
「惠州立信」	指	惠州立信科技有限公司，一間在中國成立的有限公司，截至最後可行日期由目標公司透過立標有限公司間接全資擁有
「惠州萬嘉」	指	惠州萬嘉信息諮詢有限公司，一間於中國成立的有限公司，截至最後可行日期由成安全資擁有
「獨立董事委員會」	指	由全體獨立非執行董事(即葉樹堃先生、李引泉先生及文穎怡女士)組成的董事會獨立委員會已告成立，以就買賣協議及認購協議的各條款及項下各自擬進行的交易(包括收購事項及出售事項)，以及就此進行的投票行動向獨立股東作出推薦建議
「獨立財務顧問」	指	元庫證券有限公司，一家根據證券及期貨條例獲准從事第1類(證券交易)、第2類(期貨合約交易)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動之持牌法團，就買賣協議、認購協議及其項下各自擬進行之交易(包括收購事項及出售事項)獲委任為獨立董事委員會及獨立股東之獨立財務顧問

釋 義

「獨立股東」	指	毋須於股東特別大會上就有關買賣協議、認購協議及其項下各自擬進行交易(包括收購事項及出售事項)的決議案放棄投票的股東
「獨立第三方」	指	就董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，為獨立於本公司及其任何關連人士或彼等各自的任何聯繫人且與該等人士並無一致行動或與之有關聯的第三方
「最後可行日期」	指	2025年10月21日，即本通函刊發前為確定當中所載若干資料的最後可行日期
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「貸款」	指	惠州漢基根據日期為2022年5月5日的貸款協議向惠州中益置業有限公司發放的本金額人民幣96,500,000元的貸款
「最後截止日期」	指	2026年1月18日(或買賣協議或認購協議訂約方可能書面協定的任何其他日期(如適用))
「萬城發展」	指	萬城發展有限公司，一間在英屬維爾京群島註冊成立的有限公司，截至最後可行日期為本公司的全資附屬公司
「王庭聰先生」	指	王庭聰先生(董事會主席、執行董事及本公司控股股東之一)作為庭槐信託的授予人、保護人及受益人之一
「王麗盈女士」	指	王麗盈女士，王庭聰先生之女兒
「中國」	指	中華人民共和國(就本通函而言，不包括香港、中國澳門特別行政區及台灣)
「物業」	指	目標集團截至最後可行日期擁有的物業
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣

釋 義

「買賣協議」	指	由萬城發展與王麗盈女士(其中包括)就買賣待售股份訂立的日期為2025年7月18日的買賣協議，經不時修訂
「待售股份」	指	王麗盈女士在目標公司實益擁有的普通股，佔緊接買賣協議項下擬進行交易完成前目標公司全部已發行股本的約25.3%
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例
「股份」	指	本公司已發行股本中的普通股
「股東」	指	股份持有人
「買賣協議完成日期」	指	買賣協議項下擬進行交易的完成日期
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「認購事項」	指	目標公司根據認購協議向萬城發展配發及發行認購股份
「認購協議」	指	由萬城發展、王麗盈女士及目標公司就認購事項訂立的日期為2025年7月18日的認購協議
「認購事項完成日期」	指	認購協議項下擬進行交易的完成日期
「認購價」	指	120,087,000港元(相當於約人民幣109,513,000元)
「認購股份」	指	目標公司根據認購協議的條款及條件將向萬城發展配發及發行的新普通股，將佔目標公司於認購協議項下擬進行交易完成後經擴大已發行股本的約16.7%
「主要股東」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「目標公司」	指	Fortune Radiant City Limited，截至最後可行日期為王麗盈女士全資擁有的公司

釋 義

「目標集團」	指 目標公司及其附屬公司的統稱
「立標集團」	指 (i)立標有限公司，於香港註冊成立的有限公司，截至最後可行日期由目標公司全資擁有；及(ii)惠州立信的統稱
「美元」	指 美元，美利堅合眾國的法定貨幣
「估值師」	指 獨立專業估值師泓亮諮詢及評估有限公司
「%」	指 百分比



萬城
MILLION CITIES

萬城控股有限公司
MILLION CITIES HOLDINGS LIMITED

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：2892)

執行董事：

王庭聰先生
樓家強先生
李華達先生

註冊辦事處：

Cricket Square, Hutchins Drive
P.O. Box 2681
Grand Cayman KY1-1111
Cayman Islands

非執行董事：

王惠玲女士

香港主要營業地點：

香港新界大埔
汀角路57號
太平工業中心
第一座21樓D室

獨立非執行董事：

葉澍堃先生
李引泉先生
文穎怡女士

- (1) 有關收購FORTUNE RADIANT CITY LIMITED的
主要及關連交易；及
(2) 有關出售FORTUNE BRILLIANT CITY LIMITED的
主要及關連交易

敬啟者：

茲提述(i)該公告；及(ii)本公司日期為2025年8月29日的公告，內容有關收購事項及出售事項的主要及關連交易。

董事會函件

本通函旨在向閣下提供(其中包括)(i)董事會函件(載有有關買賣協議及認購協議的進一步詳情)；(ii)獨立董事委員會致獨立股東有關買賣協議、認購協議及其項下各自擬進行交易(包括收購事項及出售事項)的推薦意見函件；(iii)獨立財務顧問致獨立董事委員會及獨立股東有關買賣協議、認購協議及其項下各自擬進行交易(包括收購事項及出售事項)的意見函件；(iv)本集團及目標集團的財務資料；(v)有關目標集團的管理層討論及分析；(vi)經擴大集團的未經審核備考財務資料；(vii)上市規則規定的任何其他資料；及(viii)召開股東特別大會的通告。

收購事項及出售事項

於2025年7月18日(交易時段後)，本公司全資附屬公司萬城發展訂立買賣協議及認購協議。

買賣協議

於2025年7月18日(交易時段後)，萬城發展與王麗盈女士訂立買賣協議。根據買賣協議，王麗盈女士已有條件同意出售，及萬城發展已有條件同意收購待售股份。

買賣協議的主要條款載列如下：

日期：2025年7月18日

訂約方：(i) 萬城發展；及

(ii) 王麗盈女士。

主體事項

根據買賣協議的條款及條件及在其規限下，王麗盈女士將出售，及萬城發展將收購待售股份，待售股份不附帶任何留置權、押記、衡平權、產權負擔或第三方權益，連同現時或其後附帶的所有權利(包括但不限於在買賣協議完成日期或之後就此可能派付、宣派或作出的所有股息或分派)。

截至最後可行日期，待售股份約佔目標公司已發行股本總額的25.3%。

代價

買賣待售股份的代價將為151,038,000港元(相當於約人民幣138,232,000元)，將由萬城發展支付並通過(i)現金支付4,000萬港元(相當於約人民幣3,650萬元)，即現金代價；及(ii)從萬城發展轉讓本公司全資附屬公司Fortune Brilliant所有已發行股份予王麗盈女士結清。

根據買賣協議的條款，現金代價將由萬城發展自簽署買賣協議之日起三個營業日內結清，並須以現金或銀行本票支付或由萬城發展向王麗盈女士指定的銀行賬戶支付應付款項或以王麗盈女士同意的其他方式支付。此外，Fortune Brilliant的所有已發行股份轉讓予王麗盈女士將於完成後完成。

倘買賣協議項下的先決條件於最後截止日期或之前未獲達成，現金代價將於最後截止日期起計的三個營業日內退還予萬城發展。

截至最後可行日期，現金代價已由萬城發展結清。

有關Fortune Brilliant的資料

Fortune Brilliant為一間於英屬維爾京群島註冊成立的投資有限公司。截至最後可行日期，Fortune Brilliant由萬城發展全資擁有。

截至最後可行日期，Fortune Brilliant持有成安(一間於香港註冊成立的投資控股有限公司)之全部已發行股本。此外，成安持有惠州萬嘉(一間於中國成立的有限公司)之全部股權。

截至最後可行日期，Fortune Brilliant、成安及惠州萬嘉尚未開展業務。因此，截至2023年及2024年12月31日止年度，Fortune Brilliant、成安及惠州萬嘉各自並無任何純利(包括除稅及非經常性項目前後)。截至2025年6月30日，Fortune Brilliant、成安及惠州萬嘉的合併資產總值及負債淨額分別約人民幣1,722元及約人民幣78,538元。

根據日期為2022年5月5日的貸款協議，惠州漢基(一間在中國成立的有限公司，為萬城發展的間接全資附屬公司)向惠州中益置業有限公司(「惠州中益」)(一間在中國成立的有限公司)發放貸款。有關進一步詳情，請參閱本公司日期為2022年5月5日有關貸款的公告。貸

董事會函件

款已於2025年5月4日到期並現已被視為逾期。本公司已就該貸款的潛在還款計劃與惠州中益展開討論。然而，經對包括資本成本在內的多項因素進行全面評估後，本公司決定採取其他策略，以降低相關風險。因此，本公司已正式通知，擬通過轉讓貸款及最終受益權轉讓的方式，轉讓該貸款的受益權。此外，將貸款轉讓予王麗盈女士可能涉及中國適用法律的監管問題。經諮詢中國法律顧問後，本公司決定將貸款轉讓予一家已停止營運的附屬公司，並繼續進行出售事項。董事會認為，出售事項為本公司處理於最後可行日期已到期之貸款提供了戰略機遇，降低與該貸款可收回性相關的風險。鑒於本函件所述的收購事項的理由及裨益，董事會確信，收購事項為提升本集團業務提供重大機遇，並可能帶來長期穩定收益。換言之，推進收購事項，並與出售事項同步進行，將有效化解本公司面臨的信貸風險，促進本集團投資組合多元化，以實現潛在的長期收益。因此，出售事項屬合理，且與收購事項一併符合本公司及其股東的整體最佳利益。

截至最後可行日期，與貸款有關的未償還總金額(包括本金及應計利息)約為人民幣101,754,000元(相當於約111,085,000港元)，包括(i)本金額約人民幣96,500,000元及應計利息約人民幣5,254,000元。

於完成前，貸款(連同其應計利息)將由惠州漢基轉讓予惠州萬嘉，即轉讓貸款。

代價釐定基準

代價由王麗盈女士與萬城發展經公平磋商後，根據目標集團於2025年5月31日的未經審核合併資產淨值約人民幣547,791,000元(相當於約597,092,000港元)釐定。收購待售股份(即目標公司已發行股本總額的約25.3%)的代價計算約為人民幣138,232,000元(相當於151,038,000港元)。

為評估目標集團之未經審核合併資產淨值，本公司委聘估值師評估物業的價值，物業於2025年8月31日佔目標集團資產總值逾85%。該估值以市場法進行。

根據目標公司的未經審核管理賬目，物業已重估以反映其於2025年8月31日的最新市值。因此，董事相信，用於釐定代價的目標集團未經審核合併資產淨值已獲徹底評估。該分

析反映資產的市值，從而得出結論，代價屬公平合理。

先決條件

買賣協議及訂約方完成協議項下擬進行交易的義務待下列條件達成後方可作實：

- (i) 貸款轉讓已根據中國法律完成；
- (ii) 認購協議已成為無條件(達成須完成買賣協議及其項下擬進行的其他交易的認購協議之任何條件除外，且未根據其條款及條件終止)；
- (iii) 根據上市規則的規定，獨立股東通過普通決議案，批准(其中包括)買賣協議項下擬進行的交易；
- (iv) 萬城發展對目標集團、其相關資產、負債、活動、經營、前景及萬城發展、其代理或專業顧問認為必要且適當的其他狀況進行的盡職調查結果(無論法律、會計、財務、運營或萬城發展認為相關的其他方面)感到合理滿意；
- (v) 全面遵守聯交所根據上市規則或就根據買賣協議擬進行交易規定的所有要求；
- (vi) 王麗盈女士就訂立及履行買賣協議之條款自聯交所或任何監管機關取得任何形式的所有必要同意、授權或其他批准(或視情況而定，相關豁免)，包括但不限於取得豁免收購待售股份的優先認購權(如有)，以及上市規則可能規定的豁免；及
- (vii) 萬城發展確信，自買賣協議日期至買賣協議完成日期止，目標公司任何成員公司或其附屬公司整體並無發生任何重大不利變動。

關於上述先決條件的達成，任何一方均不得豁免上述第(iii)、(v)及(vi)項先決條件。

董事會函件

倘上述先決條件未能於最後截止日期或之前悉數達成，買賣協議項下訂約方的所有權利及義務(除買賣協議項下規定的條款外，該等條款仍具備十足效力及作用)將告終止及終結，且買賣協議的任何一方均不得就買賣協議提述的任何事項向其他方提出申索，亦不會就任何有關事宜向其他訂約方負上任何責任，但先前違反買賣協議的情況則除外。

截至最後可行日期，概無先決條件獲達成。

完成

於買賣協議項下所有先決條件獲達成後，協議項下交易的完成須於緊隨上述最後一項尚未達成的先決條件獲達成後第五個營業日或於訂約方以書面協定的其他日期落實。

於買賣協議項下擬進行之交易完成後，Fortune Brilliant將不再為本公司之附屬公司。

認購協議

於2025年7月18日(交易時段後)，萬城發展與王麗盈女士及目標公司訂立認購協議。根據認購協議，萬城發展已有條件同意認購，及目標公司已有條件同意配發及發行認購股份。

認購協議的主要條款載列如下：

日期：2025年7月18日

訂約方：(i) 萬城發展；
(ii) 王麗盈女士；及
(iii) 目標公司。

主體事項

根據認購協議的條款及條件及在其規限下，萬城發展將認購，及目標公司將根據認購協議的條款、目標公司的組織章程大綱及細則於認購事項完成日期按認購價配發及發行認購股份。

認購股份將以繳足股款形式發行，且不附帶任何留置權、押記、衡平權、產權負擔或第三方權益。

董事會函件

認購股份彼此之間及與目標公司於認購事項完成日期所有已發行股份享有同等地位。

認購價

認購人就認購股份應付的認購價將為120,087,000港元(相當於約人民幣109,513,000元)。

認購價釐定基準

認購價由王麗盈女士與萬城發展經公平磋商後，根據目標集團於2025年5月31日的未經審核合併資產淨值約人民幣547,791,000元(相當於約597,092,000港元)釐定。

認購價乃根據目標公司於完成時經擴大已發行股本約16.7%的目標股權計算，詳情載於以下公式：

$$\text{人民幣}547,791,000\text{元} \div (100\% - 16.7\%) - \text{人民幣}547,791,000\text{元}$$

如本函件所述，根據目標公司的未經審核管理賬目，物業已重估，以反映其於2025年8月31日的最新市值。因此，董事相信，用於釐定認購價的目標集團未經審核合併資產淨值已獲徹底評估。因此，董事認為認購價屬公平合理。

先決條件

認購協議及訂約方完成協議項下擬進行交易的義務待下列條件達成後方可作實：

- (i) 買賣協議已成為無條件(達成須完成認購協議及其項下擬進行的其他交易的買賣協議之任何條件除外，且未根據其條款及條件終止)；
- (ii) 根據上市規則的規定，獨立股東通過普通決議案，批准(其中包括)認購協議項下擬進行的交易；
- (iii) 萬城發展對目標集團、其相關資產、負債、活動、經營、前景及萬城發展、其代理或專業顧問認為必要且適當的其他狀況進行的盡職調查結果(無論法律、會計、財務、運營或認購人認為相關的其他方面)感到合理滿意；

- (iv) 全面遵守聯交所根據上市規則或就根據認購協議擬進行交易規定的所有要求；
- (v) 目標公司就訂立及履行認購協議之條款自聯交所或任何監管機關取得任何形式的所有必要同意、授權或其他批准(或視情況而定，相關豁免)，以及上市規則可能規定者；及
- (vi) 萬城發展確信，自認購協議日期至認購事項完成日期止，目標公司任何成員公司或其附屬公司整體並無發生任何重大不利變動。

關於上述先決條件的達成，任何一方均不得豁免上述(ii)、(iv)及(v)項先決條件。

倘上述先決條件未能於最後截止日期或之前悉數達成，認購協議項下訂約方的所有權利及義務(除認購協議項下規定的條款外，該等條款仍具備十足效力及作用)將告終止及終結，且認購協議的任何一方均不得就認購協議提述的任何事項向其他方提出申索，亦不會就任何有關事宜向其他訂約方負上任何責任，但先前違反認購協議的情況則除外。

截至最後可行日期，概無先決條件獲達成。

完成

於認購協議所載所有先決條件獲達成後，協議項下交易的完成須於緊隨上述最後一項尚未達成的先決條件獲達成後第五個營業日或於訂約方以書面協定的其他日期落實。

買賣協議及認購協議項下擬進行交易的完成互為條件。

認購協議項下擬進行的交易完成後，目標公司與待售股份相關的股權將由約25.3%減至約21.0%。因此，於完成後，本公司將透過萬城發展於目標公司約37.7%的全部已發行股本中擁有權益。因此，目標公司將於本公司綜合財務報表中確認為本公司的聯營公司。目標集團的財務業績及資產淨值將根據適用會計準則按權益法入賬。

有關目標集團的資料

截至最後可行日期，目標集團包括目標公司、立標集團及Asia Honest集團。

(a) 目標公司

目標公司為一間於英屬維爾京群島註冊成立的投資控股有限公司。截至最後可行日期，目標公司由王麗盈女士全資擁有。

(b) 立標集團

立標集團包括立標有限公司及惠州立信。

立標有限公司

立標有限公司為一間於香港註冊成立的投資控股有限公司。截至最後可行日期，立標有限公司由目標公司全資擁有。

惠州立信

惠州立信為一間於中國成立的有限公司，主要在中國從事物業投資。截至最後可行日期，惠州立信由立標有限公司全資擁有。

截至最後可行日期，惠州立信於惠州擁有物業，詳情列載如下：

序號	物業地址	建築面積	物業用途
		(建面) (平方米)	
1	位於中國廣東惠州市惠城區水口街道辦事處崙洛六路3號的工業發展區	205,634.72	租賃物業
2	位於中國廣東惠州市惠城區水口街道辦事處崙洛五路3號的工業發展區	29,943.20	租賃物業

序號	物業地址	建築面積	物業用途
		(建面) (平方米)	
3	位於中國廣東惠州市惠城區水口街道辦事處巋洛五路1號一期的工業發展區	97,696.94	租賃物業
4	位於中國廣東惠州市惠城區水口街道辦事處巋洛五路1號二期的工業發展區	92,114.39	在建中

截至最後可行日期，惠州立信已與惠州創業興就該等物業的管理及分租訂立合約。

(c) Asia Honest集團

Asia Honest集團包括Asia Honest (H.K.) Limited及惠州創業興。

Asia Honest (H.K.) Limited

Asia Honest (H.K.) Limited為一間於香港註冊成立的投資控股有限公司。截至最後可行日期，Asia Honest (H.K.) Limited由目標公司全資擁有。

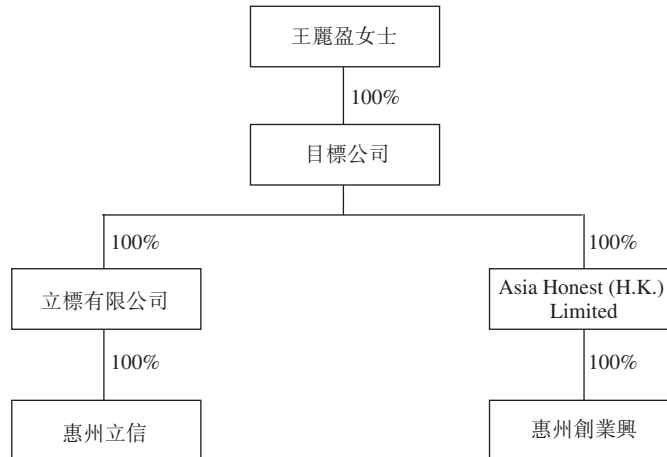
惠州創業興

惠州創業興為一間於中國成立的有限公司，主要從事物業租賃業務。截至最後可行日期，惠州創業興由Asia Honest (H.K.) Limited全資擁有。

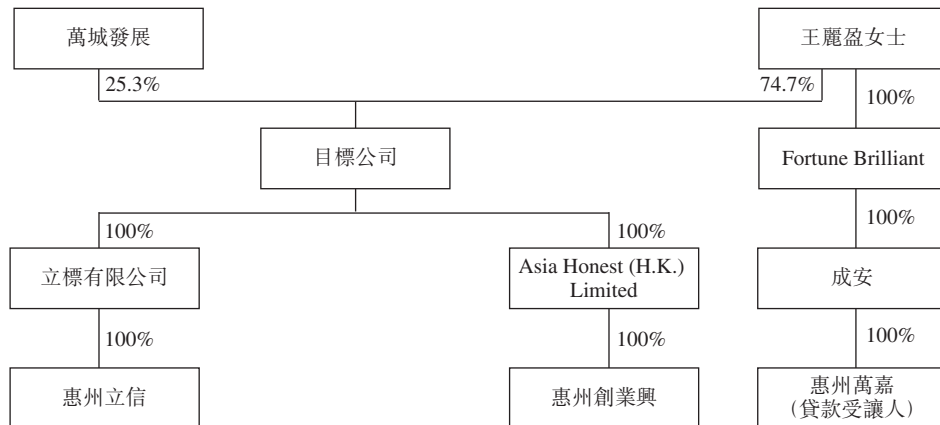
董事會函件

下圖載列目標集團於(i)完成前；(ii)緊隨完成待售股份轉讓(包括出售事項)後但緊接於認購事項完成前；及(iii)緊隨完成(包括出售事項)後之股權架構：

(i) 目標集團於完成前之股權架構

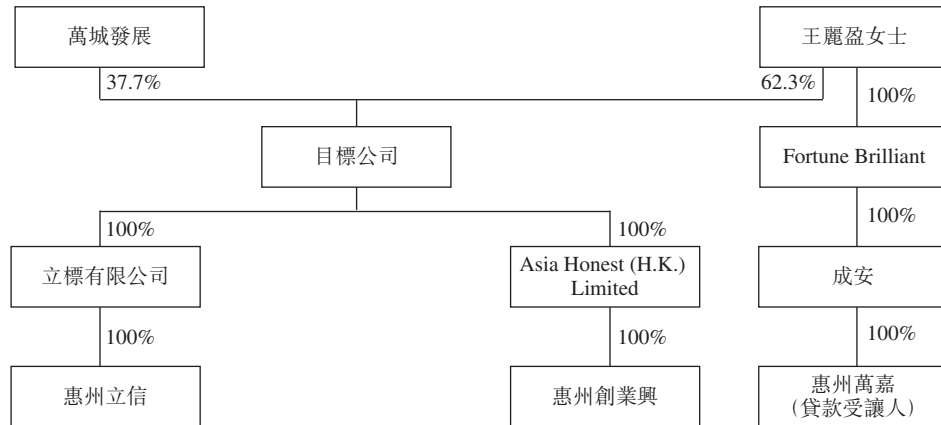


(ii) 目標集團緊隨完成待售股份轉讓(包括出售事項)後但緊接認購事項完成前之股權架構



董事會函件

(iii) 目標集團緊隨完成(包括出售事項)後之股權架構



目標集團的財務資料

下文為目標集團截至2023年及2024年12月31日止年度的合併財務資料，乃摘錄自目標集團同期的未經審核財務報表：

	截至12月31日止年度	
	2024年	2023年
	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
收入	38,754	37,525
除稅前溢利／(虧損)	38,355	(15,073)
除稅後溢利／(虧損)	25,270	(13,028)

基於目標集團於2025年5月31日的未經審核財務報表，目標集團於2025年5月31日的未經審核合併資產總值及資產淨值分別約為人民幣1,501,065,000元及人民幣547,791,000元。

有關本公司、本集團及萬城發展的資料

本公司是一家根據開曼群島法律註冊成立的投資控股有限公司。本集團主要在中國從事物業開發。

萬城發展為一家於英屬維爾京群島註冊成立的投資控股有限公司，截至最後可行日期為本公司的全資附屬公司。

有關王麗盈女士的資料

王麗盈女士為董事會主席兼執行董事王庭聰先生之女兒。因此，根據上市規則第14A章，王麗盈女士被視為本公司的關連人士。

據董事所深知、盡悉及確信，王麗盈女士為商人。

收購事項及出售事項的財務影響

於完成後，本公司將持有目標公司37.7%的股權。從會計角度而言，對目標公司的投資將記錄為本公司於一間聯營公司的權益，且於完成後，目標集團的業績及淨資產將於本公司綜合財務報表中以權益法進行核算。

於完成後，Fortune Brilliant將不再為本公司之附屬公司，其綜合財務業績、資產及負債將不再併入本集團的綜合財務報表。

根據經擴大集團之未經審核備考財務資料，估計本公司將就收購事項及出售事項錄得未經審核收益約人民幣2,240,000元（相當於約2,456,000港元）。此金額為下列各項之差額：(i)於完成時目標集團之公平值（佔目標集團經調整資產淨值（約人民幣662,882,000元，即目標集團於2025年6月30日之資產淨值人民幣553,370,000元與認購價之總和）之37.7%），與以下之總和：(ii)Fortune Brilliant、成安及惠州萬嘉之合併淨負債總額約人民幣78,538元；(iii)代價及(iv)認購價。

本公司因出售事項而錄得的實際收益須待本公司核數師進行最終審核。

由於本集團不會從出售事項收取任何所得款項，預期本公司將不會收取任何重大出售所得款項。

收購事項及出售事項的理由及裨益

誠如本公司截至2024年12月31日止年度的年報所披露，董事會詳細概述了中國房地產行業目前面臨的挑戰。在過去的一年裡，該行業面臨重大挑戰，包括開發商債務問題導致的流動資金不穩定、消費者信心下降、住房需求減少、銷售下滑以及房價持續下跌。

為應對該等挑戰，本集團的管理團隊正在積極努力，以最大限度地降低長期業務風險。董事會正通過投資以及潛在的併購探索新的商機，多元化物業開發領域內的利潤來源。

於最近的董事會會議上，董事認可目標集團具備強大能力，可在產生穩定租金收入的同時維持為未來發展提供機會的土地儲備。儘管目標集團截至2023年12月31日止年度及截至2025年6月30日止六個月錄得虧損，董事會知悉該等虧損主要由於與銀行借款相關的融資成本。當評估目標集團潛在投資時，董事考慮若干關鍵因素，包括(i)通過認購事項向目標集團注入新資本，擬償還部分銀行借款。該償還預計將減少結欠的本金額，初步磋商表明金融機構可能會降低利率1%至1.25%；(ii)目標集團調整向其租戶收取租金的可能性；及(iii)一幅與物業相關的地塊目前正在建設中，表明目標集團進一步擴張及增加其租金收入的可能性。鑒於該等因素，儘管董事會承認物業市場當前的低迷可能會影響目標集團的潛力，其仍然對目標集團的重大前景充滿信心。於公平合理條款到位的情況下，此乃本公司投資目標集團作為其長期業務擴張戰略的合適時機。

在與王麗盈女士進行多次建設性討論後，董事會決定對目標集團進行全面的盡職調查。此外，已聘請估值師評估目標集團的市場價值。

此外，通過與王麗盈女士的持續討論，本公司預計將為目標集團內的投資物業提供物業管理服務。該安排將確保一致的管理服務費。董事會相信，建立管理服務是本集團利用在物業開發領域的豐富經驗實現業務多元化的戰略機遇。該方法被視為對所有物業屬必不可少，並且相對不受經濟波動的影響，從而降低業務風險。

此外，儘管本公司將通過收購事項投資目標集團全部已發行股本的合共約37.7%，但其擬與王麗盈女士簽訂股東協議，允許任命董事加入目標公司的董事會。該安排將確保本公司對董事會的商業及財務決策具有重大影響力。該方法的目標是保護投資並確保其與本公司的戰略目標保持一致。

此外，目標集團內部將引入正式的股息政策，允許本公司根據雙方商定的利潤標準收取股息。最後，誠如先前與王麗盈女士所討論，倘目標集團表現出可觀的回報，本公司可能會探索收購控股權的選擇。相反，本公司亦可能考慮將撤資回予王麗盈女士作為可行退出策略的可能性。

經考慮上述因素後，董事（經考慮獨立財務顧問的意見後，包括獨立董事委員會成員）相信，儘管收購事項及出售事項並非於本集團日常及一般業務過程中進行，但買賣協議及認購協議的各條款(i)按一般商業條款訂立；(ii)屬公平合理；及(iii)符合本公司及股東之整體利益。

上市規則規定

由於收購事項的一項或多項適用比率超過25%但低於100%，故根據上市規則第14章，收購事項構成本公司的一項主要交易。因此，收購事項須遵守上市規則第14章項下的申報、公告、通函及股東批准規定。

於買賣協議項下擬進行之交易完成後，Fortune Brilliant將不再為本公司之附屬公司。由於出售事項之適用百分比率（定義見上市規則第14.07條）超過25%但低於75%，故出售事項構成本公司之主要交易，並須遵守上市規則第14章項下之申報、公告、通函及股東批准規定。

據董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，王麗盈女士為董事會主席兼執行董事王庭聰先生之女兒。因此，根據上市規則，王麗盈女士被視為本公司的關連人士。因此，根據上市規則第14A章，收購事項及出售事項各自構成本公司的一項關連交易，須遵守上市規則第14A章項下的申報、公告、通函及獨立股東批准規定。

王庭聰先生、王惠玲女士（王庭聰先生之親妹及非執行董事）及樓家強先生（王惠玲女士的丈夫，本公司執行董事兼行政總裁）被視為於收購事項及出售事項各自當中擁有重大權益。因此，王庭聰先生、王惠玲女士及樓家強先生於董事會會議上就批准買賣協議、認購協議及其項下各自擬進行之交易（包括收購事項及出售事項）的決議案放棄投票。除已披露者外，其他出席董事會會議之董事概無於收購事項及出售事項各自當中擁有重大權益。

獨立董事委員會及獨立財務顧問

由全體獨立非執行董事葉澍堃先生、李引泉先生及文穎怡女士組成的獨立董事委員會已告成立，以就買賣協議、認購協議之各條款及其項下各自擬進行交易(包括收購事項及出售事項)是否屬公平合理且符合本公司及獨立股東的整體利益向獨立股東提供意見，以及就如何於股東特別大會上投票向獨立股東提供意見。獨立董事委員會函件載於本通函第25頁至26頁。

元庫證券有限公司已獲委任為獨立財務顧問，以就此向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。獨立財務顧問函件載於本通函第27頁至53頁。

股東特別大會

股東特別大會將於2025年11月19日(星期三)上午10時30分假座香港新界大埔汀角路57號太平工業中心第一座21樓D室舉行，旨在以投票表決方式批准(其中包括)買賣協議、認購協議及其項下各自擬進行的交易(包括收購事項及出售事項)。

於最後可行日期，瑞迅持有562,500,000股股份(佔本公司全部已發行股本75%)且為控股股東。瑞迅由East Asia International Trustees Limited(庭槐信託的受託人)最終實益擁有。庭槐信託為董事會主席兼執行董事王庭聰先生創立的信託，王庭聰先生為庭槐信託授予人、保護人及受益人之一。因此，瑞迅將於股東特別大會上就批准買賣協議、認購協議及其項下各自擬進行交易(包括收購事項及出售事項)之決議案放棄投票。

就董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，除所披露者外，於最後可行日期，概無其他股東須於股東特別大會上就有關買賣協議、認購協議及其項下各自擬進行交易(包括收購事項及出售事項)之決議案放棄投票。

董事會函件

本通函亦隨附股東特別大會適用之代表委任表格。無論股東能否出席股東特別大會，務請股東按照隨附代表委任表格印備之指示填妥並交回表格，且無論如何不遲於股東特別大會指定舉行時間48小時前（即不遲於2025年11月17日（星期一）上午10時30分（香港時間））或續會指定舉行時間48小時前盡快交回本公司香港證券登記分處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17M樓。填妥並交回代表委任表格後，股東仍可依願親身出席股東特別大會或其續會並於會上投票。

為釐定出席股東特別大會並於會上投票的權利而暫停辦理股份過戶登記

為釐定有權出席股東特別大會的股東資格，本公司將於2025年11月10日（星期一）至2025年11月13日（星期四）（包括首尾兩日）暫停辦理股份過戶登記，期間不會辦理股份過戶登記手續。為符合資格出席股東特別大會並於會上投票，所有股份過戶文件連同有關股票須於2025年11月7日（星期五）下午4時30分前送達本公司的香港證券登記分處香港中央證券登記有限公司（地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716號舖）以辦理登記手續。

颱風或黑色暴雨警告信號下之安排

倘於股東特別大會當日上午7時30分時懸掛八號或以上颱風訊號或黑色暴雨警告訊號，則股東特別大會將延期。本公司將於其網站(www.millioncities.com.cn)及聯交所指定網站(www.hkexnews.hk)發佈公告通知股東延期會議的日期、時間及地點。

其他資料

謹請閣下垂注：(i)本通函第25頁至26頁載列的獨立董事委員會函件，其中載有獨立董事委員會向獨立股東提出的推薦意見；及(ii)本通函第27頁至53頁載列的獨立財務顧問函件，其中載有其向獨立董事委員會及獨立股東提供的意見。

推薦意見

董事認為，儘管收購事項及出售事項並非於本集團的日常及一般業務過程中進行，但買賣協議及認購協議各自的條款及其項下各自擬進行之交易(包括收購事項及出售事項)(i)按一般商業條款訂立；(ii)屬公平合理；及(iii)符合本公司及股東的整體利益。因此，董事(包括獨立非執行董事於考慮獨立財務顧問的意見後)建議獨立股東投票贊成將於股東特別大會上提呈以批准買賣協議及認購協議及其項下各自擬進行之交易(包括收購事項及出售事項)的決議案。

警告通知

謹請閣下垂注本通函附錄及股東特別大會通告所載資料。

本公司股東及有意投資者應注意，完成須待買賣協議及認購協議所載先決條件達成後，方可作實。因此，收購事項及出售事項未必會進行。

股東及本公司有意投資者於買賣本公司證券時務請審慎行事，倘彼等對其狀況及應採取的行動有任何疑問，建議諮詢彼等專業顧問。

此 致

列位股東 台照

承董事會命
萬城控股有限公司
主席及執行董事
王庭聰
謹啟

2025年10月24日

下文為獨立董事委員會就買賣協議、認購協議及其項下各自擬進行之交易(包括收購事項及出售事項)致獨立股東的推薦建議函件全文：



萬城
MILLION CITIES

萬城控股有限公司
MILLION CITIES HOLDINGS LIMITED
(於開曼群島註冊成立的有限公司)
(股份代號：2892)

敬啟者：

- (1) 有關收購FORTUNE RADIANT CITY LIMITED的
主要及關連交易；及
(2) 有關出售FORTUNE BRILLIANT CITY LIMITED的
主要及關連交易

茲提述2025年10月24日致股東的通函(「通函」)，本函件為其中一部分。除文義另有指明外，通函已界定詞彙在本函件中具有相同涵義。

我們獲委任組成獨立董事委員會，就買賣協議、認購協議及其項下各自擬進行之交易(包括收購事項及出售事項)向獨立股東提供意見，詳情載於通函「董事會函件」一節。獨立財務顧問獲委任就此向獨立股東及我們提供意見。

有關獨立財務顧問的意見以及獨立財務顧問提供有關意見時所考慮主要因素及原因的詳情，載於通函「獨立財務顧問函件」一節。謹請閣下垂注通函「董事會函件」及通函各附錄所載的其他資料。

獨立董事委員會函件

考慮到(i)買賣協議、認購協議及其項下各自擬進行之交易(包括收購事項及出售事項)；及(ii)通函「獨立財務顧問函件」所述因素後，我們認為即使買賣協議及認購協議及其項下各自擬進行之交易(包括收購事項及出售事項)並非於本公司日常及一般業務過程中訂立，但買賣協議及認購協議及其項下各自擬進行之交易(包括收購事項及出售事項)的條款(i)按一般商業條款訂立；(ii)屬公平合理；及(iii)符合本公司及股東的整體利益。

因此，我們建議獨立股東在股東特別大會投票贊成相關決議案以批准訂立買賣協議及認購協議及其項下各自擬進行之交易(包括收購事項及出售事項)。

此 致

列位獨立股東 台照

代表

獨立董事委員會

獨立非執行董事

葉澍堃先生

獨立非執行董事

李引泉先生

獨立非執行董事

文穎怡女士

謹啟

以下為獨立財務顧問元庫證券有限公司致獨立董事委員會及獨立股東之意見的函件全文，乃為載入本通函而編製。



香港中環
干諾道中88號
南豐大廈16樓
1601-07室

敬啟者：

**(1)有關收購FORTUNE RADIANT CITY LIMITED的
主要及關連交易；及
(2)有關出售FORTUNE BRILLIANT CITY LIMITED的
主要及關連交易**

緒言

茲提述吾等獲委聘為獨立財務顧問（「獨立財務顧問」），以就買賣協議、認購協議及其各自項下擬進行之交易（包括收購事項及出售事項）（「交易事項」）向獨立董事委員會及獨立股東作出建議，詳情載於 貴公司致股東日期為2025年10月24日的通函（「通函」，本函件構成其中一部分）中「董事會函件」（「董事會函件」）一節。除文義另有所指外，本函件所用詞彙與本通函「釋義」一節所界定者具有相同涵義。

於2025年7月18日（聯交所交易時段後）， 貴公司全資附屬公司萬城發展訂立買賣協議及認購協議。

上市規則規定

由於收購事項的一項或多項適用比率超過25%但低於100%，故根據上市規則第14章，收購事項構成 貴公司的一項主要交易。因此，收購事項須遵守上市規則第14章項下的申報、公告、通函及股東批准規定。

於買賣協議項下擬進行之交易完成後，Fortune Brilliant將不再為 貴公司之附屬公司。由於出售事項之適用百分比率(定義見上市規則第14.07條)超過25%但低於75%，故出售事項構成 貴公司之主要交易，並須遵守上市規則第14章項下之申報、公告、通函及股東批准規定。

據董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，王麗盈女士為董事會主席兼執行董事王庭聰先生之女兒。因此，根據上市規則，王麗盈女士被視為 貴公司的關連人士。因此，根據上市規則第14A章，收購事項及出售事項各自構成 貴公司的一項關連交易，須遵守上市規則第14A章項下的申報、公告、通函及獨立股東批准規定。

王庭聰先生、王惠玲女士(王庭聰先生之親妹及非執行董事)及樓家強先生(王惠玲女士之配偶， 貴公司執行董事兼行政總裁)被視為於收購事項及出售事項各自當中擁有重大權益。因此，王庭聰先生、王惠玲女士及樓家強先生於董事會會議上就批准買賣協議、認購協議及其各自項下擬進行交易(包括收購事項及出售事項)的決議案放棄投票。除已披露者外，其他出席董事會會議之董事概無於收購事項及出售事項各自當中擁有重大權益。

獨立董事委員會

由全體獨立非執行董事葉澍堃先生、李引泉先生及文穎怡女士組成的獨立董事委員會已告成立，經計及 貴公司委任之獨立財務顧問之推薦建議後，就買賣協議及認購協議之各條款以及其各自項下擬進行交易(包括收購事項及出售事項)是否屬公平合理且符合 貴公司及股東的整體利益向獨立股東提供意見，以及就如何於股東特別大會上投票向獨立股東提供意見。就此， 貴公司已委任獨立財務顧問，以就買賣協議及認購協議之各條款以及其各自項下擬進行交易(包括收購事項及出售事項)是否屬公平合理向獨立董事委員會及獨立

股東提供意見。吾等(元庫證券有限公司)已獲委聘為獨立財務顧問，有關委聘已根據上市規則第13.84條獲獨立董事委員會批准，以就有關事項向獨立董事委員會及獨立股東提供意見，並於獨立董事委員會向獨立股東作出推薦建議時提供吾等之意見供其考慮。

吾等之獨立性

於最後可行日期，吾等與 貴公司或其任何附屬公司之董事、主要行政人員及主要股東或彼等各自之聯繫人或關聯人士概無關連，且於最後可行日期，吾等並無直接或間接於彼等各自任何之附屬公司或彼等各自之聯繫人中擁有任何股權，亦無直接或間接於 貴集團任何成員公司中擁有任何股權，或擁有可認購或提名他人認購 貴集團任何成員公司之證券之任何權利(不論是否可根據法律強制執行)。吾等並不知悉吾等與 貴公司或可合理視為妨礙吾等就委聘擔任獨立董事委員會及獨立股東之獨立財務顧問之獨立性(定義見上市規則第13.80條)之任何其他人士之間有任何關係或利益。除就此項委任所獲支付之正常專業費用外，概不存在任何安排令吾等已經或將向 貴集團及其聯繫人收取任何費用或從 貴集團及其聯繫人處獲益。於過往兩年，吾等獲委聘為 貴公司有關視作出售的主要及關聯交易(詳見 貴公司日期為2024年6月28日的公告及日期為2024年7月30日的通函)之獨立財務顧問，據此，吾等須就有關交易發表意見並向 貴公司的獨立非執行董事提供推薦建議。吾等亦不知悉任何影響吾等獨立性的情況存在或變動。因此，吾等認為吾等獨立且符合資格，就買賣協議、認購協議及其各自項下擬進行的交易(包括收購事項及出售事項)提供獨立意見。

吾等的意見基準

在達致吾等就買賣協議、認購協議及其各自項下擬進行交易(包括收購事項及出售事項)而向獨立董事委員會及獨立股東提供的意見及推薦建議時，吾等已依賴通函所載或所述的資料、事實及聲明，以及董事及 貴公司及其附屬公司的管理層(「**管理層**」)所提供的資料、事實及聲明以及所發表的意見。吾等已假設通函所作或所述的一切資料、事實、意見及聲明於作出時均屬真實、準確及完整，並將繼續保持真實，且董事及管理層的所有期望及意向，將獲得滿足或體現(視乎情況而定)。吾等並無理由懷疑董事及管理層向吾等提供的資

獨立財務顧問函件

料、事實、意見及聲明的真實性、準確性及完整性。董事就通函所載資料的準確性共同及個別承擔全部責任，並於作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知，通函內表達的意見乃經審慎周詳考慮後始行作出，通函亦無遺漏任何其他事實，致使通函所載任何聲明有所誤導。吾等亦曾向董事查詢並獲確認，彼等所提供資料及所表達意見並無遺漏任何重大事實。

董事願就本通函所載資料的準確性共同及個別承擔全部責任，並經作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知，通函所表達的意見乃經審慎周詳考慮後始行達致，且通函並無遺漏其他事實，致使當中所載任何聲明有所誤導。因此，吾等並無理由相信有任何重要資料遭遺漏或隱瞞，亦無理由質疑通函所提供資料的真實性或準確性。然而，吾等並無對貴集團的業務及事務進行任何獨立調查，亦無對所獲提供的資料進行任何獨立核證。吾等亦假設通函內所載或所述的所有聲明於作出時及於通函刊發日期屬真實，並直至最後可行日期繼續為真實，而倘吾等知悉有關聲明出現任何重大變動及／或吾等的看法／意見有任何變動，吾等將會在合理可行情況下盡快知會獨立股東。吾等亦假設，吾等所依賴的本函件所載資料直至股東特別大會召開時仍然有效，且吾等並不知悉吾等所依賴的本函件所載資料將於可見將來有所變動或成為無效。

吾等認為，吾等已獲提供並已審閱充足資料以達致知情意見，足令吾等信賴通函所載資料之準確性，並為吾等之意見提供合理依據。吾等並無理由懷疑通函所提供及引述之資料中有任何相關之重大事實遭隱瞞或遺漏，或懷疑董事及管理層向吾等提供之意見及聲明之合理性。然而，吾等並無獨立核證所提供之資料，亦無獨立調查貴集團之業務、財務狀況及事務或其未來前景。

綜上所述，吾等確認，吾等在構思有關意見及推薦建議時，已採取上市規則第13.80條(包括其附註)所述適用於交易之一切合理步驟。

發出本函件僅供獨立董事委員會及獨立股東在考慮買賣協議及認購協議各自的條款以及該等協議項下分別擬進行的交易(包括收購事項及出售事項)作參考之用，及除收錄於通函之用外，在未經吾等事先書面同意下，不得引述或轉述本函件的全部或部分內容，亦不得將本函件用作任何其他用途。

主要考慮因素及理由

吾等向獨立董事委員會及獨立股東達致意見及建議時，已考慮下列主要因素及理由：

1. 貴集團之資料

1.1. 貴集團之背景

貴公司是一家根據開曼群島法律註冊成立的投資控股有限公司。貴集團主要在中國從事物業開發。

1.2. 貴集團之歷史財務表現

下文載列貴集團財務資料概要，乃分別摘錄自貴公司最新刊發之(i)截至2025年6月30日止六個月的中期業績公告(「**2025年中期業績公告**」)；及(ii)截至2024年12月31日止年度的年報(「**2024年年報**」)。

	截至2025年 6月30日 止六個月 人民幣千元 (未經審核)	截至2024年 6月30日 止六個月 人民幣千元 (未經審核)	截至2024年 12月31日 止年度 人民幣千元 (經審核)	截至2023年 12月31日 止年度 人民幣千元 (經審核)
收入	41,371	46,119	99,710	641,634
毛利／(虧損)	16,544	14,757	(17,129)	(164,501)
年內利潤／(虧損)	(4,016)	(65,233)	(143,514)	(607,233)

截至2025年6月30日止六個月(「**2025年上半年**」)及截至2024年6月30日止六個月(「**2024年上半年**」)

貴集團的收入由2024年上半年的約人民幣4,612萬元減少約人民幣475萬元或約10.30%至2025年上半年的約人民幣4,137萬元。該減少主要由於物業銷售業績的下滑，主要集中於惠州。毛利由2024年上半年的約人民幣1,476萬元增加約人民幣179萬元或約12.11%至2025年上半年的約人民幣1,654萬元，主要歸因於銷售後存貨撇減撥備之撥回顯著增加。毛利率由2024年上半年的約32.0%相應提高至2025年上半年的約39.99%。由於收入下降及毛利增加的綜合影響，貴集團於2025年上半年錄得虧損約人民幣402萬元，而於2024年上半年則錄得虧損約人民幣6,523萬元，顯示虧損大幅減少，期內財務表現有所改善。

獨立財務顧問函件

截至2023年12月31日止年度(「2023財年」)及截至2024年12月31日止年度(「2024財年」)

貴集團的收入由2023財年的約人民幣6.4163億元減少約人民幣5.4192億元或約84.46%至2024財年的約人民幣9,971萬元。該減少歸因於新竣工物業數量有限、買方興趣減弱，以及2023財年與2024財年銷量對比呈現的差異。毛虧損由2023財年的約人民幣1.645億元減少約人民幣1.4737億元至2024財年約人民幣1,713萬元，主要由於出售物業的收入減少及若干存貨減值減少所致。由於存貨減值減少，毛利率由約25.64%略微下降至約17.18%。由於收入減少及存貨減值，貴集團的虧損由2023財年的約人民幣6.0723億元減少約76.37%至2024財年的約人民幣1.4351億元。

1.3. 貴集團之財務狀況

下文載列 貴集團截至2025年6月30日止六個月及於2024年12月31日之財務狀況概要，乃摘錄自2025年中期業績公告。

	於2025年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2024年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
總資產	1,366,377	1,441,182
聯營公司權益	187,247	189,809
存貨及其他合約成本	544,102	566,369
現金及現金等價物	234,753	268,446
負債總額	665,934	739,655
合約負債	46,981	48,539
應付稅項	112,484	170,973
貿易及其他應付款項	<u>480,555</u>	<u>493,816</u>
資產淨值	<u><u>700,443</u></u>	<u><u>701,527</u></u>

貴集團於2025年6月30日的未經審核綜合總資產約為人民幣13.6637億元，較貴集團於2024財年的經審核綜合總資產約人民幣14.4118億元減少約5.19%。貴集團於2025年6月30日的未經審核負債總額約為人民幣6.6593億元，較貴集團於2024財年的經審核負債總額約人民幣7.3965億元減少約9.97%。貴集團於2025年6月30日的未經審核資產淨值約為人民幣7.0044億元，相較於貴集團於2024財年的經審核資產淨值約人民幣7.0153億元保持相對穩定，略微下降約0.15%。現金及現金等價物由2024年12月31日的約人民幣2.6845億元減少約12.55%至2025年6月30日的約人民幣2.3475億元。

2. 目標集團之資料

2.1. 目標集團之背景資料

截至最後可行日期，目標集團包括目標公司、立標集團及Asia Honest集團。

(a) 目標公司

目標公司為一間於英屬維爾京群島註冊成立的投資控股有限公司。截至最後可行日期，目標公司由王麗盈女士全資擁有。

(b) 立標集團

立標集團包括立標有限公司及惠州立信。

立標有限公司

立標有限公司為一間於香港註冊成立的投資控股有限公司。截至最後可行日期，立標有限公司由目標公司全資擁有。

惠州立信

惠州立信為一間於中國成立的有限公司，主要在中國從事物業投資。截至最後可行日期，惠州立信由立標有限公司全資擁有。

獨立財務顧問函件

截至最後可行日期，惠州立信於惠州擁有物業，詳情列載如下：

序號	物業地址	建築面積 (建面) (平方米)	物業用途
1	位於中國廣東惠州市惠城區水口街道辦事處荂洛六路3號的工業發展區	205,634.72	租賃物業
2	位於中國廣東惠州市惠城區水口街道辦事處荂洛五路3號的工業發展區	29,943.20	租賃物業
3	位於中國廣東惠州市惠城區水口街道辦事處荂洛五路1號一期的工業發展區	97,696.94	租賃物業
4	位於中國廣東惠州市惠城區水口街道辦事處荂五路1號二期的工業發展區	92,114.39	在建中

截至最後可行日期，惠州立信已與惠州創業興就該等物業的管理及分租訂立合約。

(c) *Asia Honest*集團

Asia Honest集團包括Asia Honest (H.K.) Limited及惠州創業興。

Asia Honest (H.K.) Limited

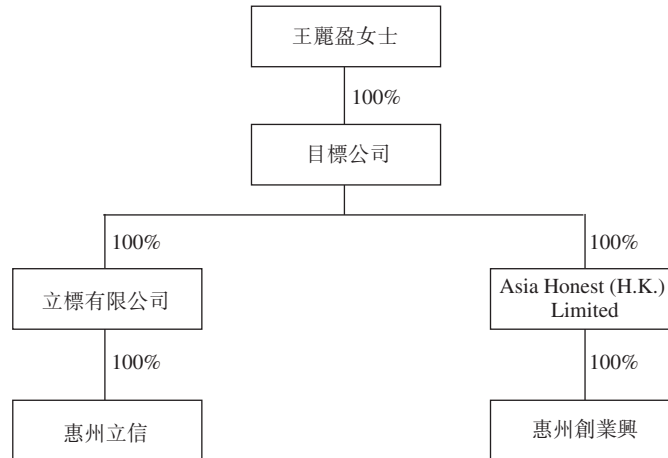
Asia Honest (H.K.) Limited為一間於香港註冊成立的投資控股有限公司。截至最後可行日期，Asia Honest (H.K.) Limited由目標公司全資擁有。

惠州創業興

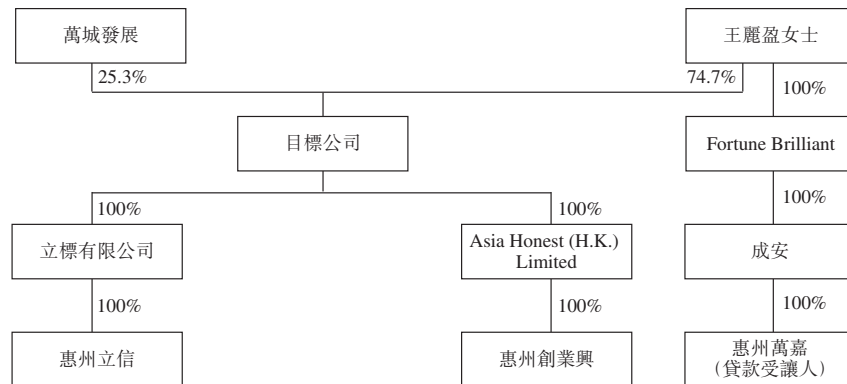
惠州創業興為一間於中國成立的有限公司，主要從事物業租賃業務。截至最後可行日期，惠州創業興由Asia Honest (H.K.) Limited全資擁有。

下圖載列目標集團於(i)完成前；(ii)緊隨完成待售股份轉讓(包括出售事項)後但緊接完成認購事項前；及(iii)緊隨完成(包括出售事項)後之股權架構：

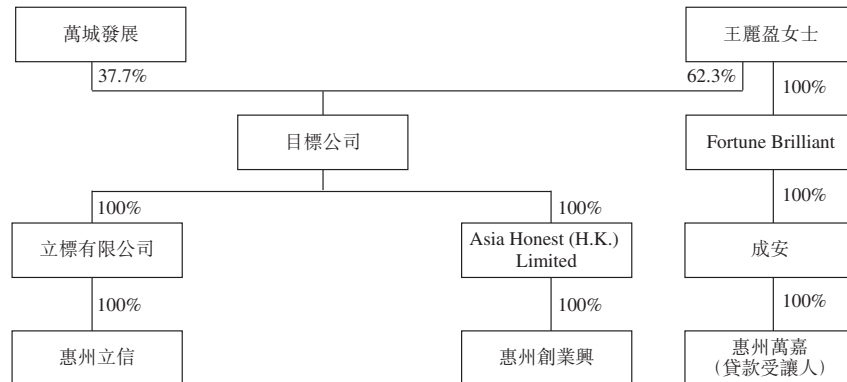
(i) 目標集團於完成前之股權架構



(ii) 目標集團緊隨完成待售股份轉讓(包括出售事項)後但緊接完成認購事項前之股權架構



(iii) 目標集團緊隨完成(包括出售事項)後之股權架構



2.2. 目標集團之歷史財務表現

下文為目標集團截至2023年及2024年12月31日止年度的合併財務資料，乃摘錄自目標集團同期的未經審核財務報表：

	截至12月31日止年度	
	2024年	2023年
	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
收入	38,754	37,525
除稅前溢利／(虧損)	38,355	(15,073)
除稅後溢利／(虧損)	25,270	(13,028)

基於目標集團於2025年5月31日的未經審核財務報表，目標集團於2025年5月31日的未經審核合併資產總值及資產淨值分別約為人民幣1,501,065,000元及約人民幣547,791,000元。

2.3. 目標集團之業務計劃及現狀

據管理層告知，目標集團擁有的物業用於投資並從事物業租賃。於業務計劃中，立信產業園項目二期位於惠州惠城區，佔地面積約49,000平方米，總建築面積約190,000平方米。該項目由16幢樓宇組成，包括13層工廠、生產車間、設備間、門衛室及廢物收集點。樓宇採用鋼筋混凝土框架 — 剪力牆結構設計，地基採用預應力混凝土樁地基，以確保結構穩定性並適用於現代工業用途。

吾等自管理層獲悉，施工計劃主要分兩期進行，其中第一期總面積約97,700平方米，並已於2024年12月31日取得房產證。與此同時，第二期佔地約92,100平方米，目前正在進行場地準備工作。各期的每幢樓宇均設計有適當的層高及承載能力，預期可支持多功能生產、辦公及科研用途。該項目配備多部貨運電梯及客運電梯，以實現高效的垂直運輸及物流運作。第一期於2024年6月啟動租賃活動，截至2025年6月已租賃約39.15%的土地，其餘面積仍可供租賃，表明市場參與仍有空間。整體項目計劃優先考慮現金流量平衡及施工進度，並對施工階段及租賃管理進行謹慎安排。該分階段的方法旨在確保及時交付，同時最大限度地提高營運就緒性及市場吸收能力。管理層預計該項目全面投產後，將受區域工業產能及經濟發展帶動貢獻租金收入，這與 貴公司所從事的業務相契合。

2.4. 中國產業園市場概覽

在不斷演變的市場動態與強有力的政府政策支持下，中國產業園市場有望迎來顯著增長。主要城市已實施「零租金」政策，為初創企業與先進製造商提供最長達5年的免租期，以吸引創新驅動型租戶(<https://news.qq.com/rain/a/20250815A02JB700>)。此信息刊載於2025年8月獨立新聞機構《南方都市報》 — 該報作為廣東省委、省政府公告及官方新聞的權威發佈平台。儘管此舉因高空置率(即30%–50%)造成短期租金收入壓

力，根據獨立機構戴德梁行於2024年12月發佈的獨立研究報告《2025中國房地產行業展望》指出(<https://assets.cushmanwakefield.com/-/media/cw/apac/greater-china/insights/2024-media-files/greater-china-outlook-report-2025.pdf?rev=4762a82077c84a44a2eb9fd27a35bc16>)，此舉實為激發需求、支持長期可持續增長的戰略佈局。

國家政策聚焦科技創新、綠色能源及數字轉型，帶動對現代化、生態高效園區的需求，該類園區也因此能收取較高租金水平。蘇州、廣州等核心產業園通過結合免租期、強化物業管理及基礎設施升級，從長期來看有助於提升以品質為驅動的租金收入。預期中國產業園發展將持續受政府政策推動與實施所影響，進而增強對租戶的吸引力，並提高其留存率。儘管存在競爭性優惠措施及供過於求的狀況，與半導體、新能源汽車及人工智能製造等高增長產業相關的產業園，其租戶吸納速度預期將加快並維持穩定租金增長。根據戴德梁行獨立研究指出，隨著租戶活動趨於活躍且供應端逐步合理化，預計自2026年起空置率將逐步下降。

建造及土地成本持續攀升，加上通脹壓力，為續租租金上調提供支撐，亦為租金收入帶來助力。儘管短期壓力猶存，但政府支持、研發驅動的產業增長及智能園區發展三者交匯，將為未來十年中國產業園租金收入奠定向好走勢，彰顯 貴公司未來具備巨大的擴張空間與持續盈利能力。

吾等的意見

綜上所述，儘管買賣協議及認購協議的收購事項不屬 貴集團日常及一般業務範疇，然鑒於預期將為 貴集團帶來上述效益，加上目標集團穩健的財務表現及市場前景，吾等認同董事觀點，認為收購事項對 貴公司及股東整體有利，且符合 貴公司及股東的整體利益。

3. 買賣協議的主要條款

於2025年7月18日(交易時段後)，萬城發展與王麗盈女士訂立買賣協議。根據買賣協議，王麗盈女士已有條件同意出售，及萬城發展已有條件同意收購待售股份。

買賣協議的主要條款載列如下：

日期：2025年7月18日

訂約方：(i) 萬城發展；及
(ii) 王麗盈女士。

主體事項

根據買賣協議的條款及條件及在其規限下，王麗盈女士將出售，及萬城發展將收購待售股份，待售股份不附帶任何留置權、押記、衡平權、產權負擔或第三方權益，連同現時或其後附帶的所有權利（包括但不限於在買賣協議完成日期或之後就此可能派付、宣派或作出的所有股息或分派）。

於最後可行日期，待售股份約佔目標公司已發行股本總額的25.3%。

代價

買賣待售股份的代價將為151,038,000港元（相當於約人民幣138,232,000元），將由萬城發展支付並通過(i)現金支付4,000萬港元（相當於約人民幣3,650萬元），即現金代價；及(ii)從萬城發展轉讓 貴公司全資附屬公司Fortune Brilliant所有已發行股股份予王麗盈女士結清。

根據買賣協議的條款，現金代價將由萬城發展自簽署買賣協議之日起三個營業日內結清，並須以現金或銀行本票支付或由萬城發展向王麗盈女士指定的銀行賬戶支付應付款項或以王麗盈女士同意的其他方式支付。此外，Fortune Brilliant的所有已發行股份轉讓予王麗盈女士將於完成後完成。

倘買賣協議項下的先決條件於最後截止日期或之前未獲達成，現金代價將於最後截止日期起計的三個營業日內退還予萬城發展。

截至最後可行日期，現金代價已由萬城發展結清。

代價釐定基準

代價由王麗盈女士與萬城發展經公平磋商後，根據目標集團於2025年5月31日的未經審核合併資產淨值約人民幣547,791,000元（相當於約597,092,000港元）釐定。收購待售股份（即目標公司已發行股本總額的約25.3%）的代價計算約為人民幣138,232,000元（相當於約151,038,000港元）。

為評估目標集團之未經審核合併資產淨值，貴公司委聘估值師評估物業的價值，物業於2025年8月31日佔目標集團資產總值逾85%。該估值以市場法進行。

根據目標公司的未經審核管理賬目，物業已重估以反映其於2025年8月31日的最新市值。因此，董事相信，用於釐定代價的目標集團未經審核合併資產淨值已獲徹底評估。該分析反映資產的市值，從而得出結論，代價屬公平合理。

先決條件

交易完成須待董事會函件中「買賣協議」標題為「先決條件」之段落所載條件獲達成或（視乎情況而定）獲豁免後，方可作實。於最後可行日期，概無先決條件獲達成。

完成

在買賣協議項下所有先決條件獲達成的前提下，協議項下交易的完成須於緊隨上述最後一項尚未達成的先決條件獲達成後第五個營業日或於訂約方以書面協定的其他日期落實。

於買賣協議項下擬進行之交易完成後，Fortune Brilliant將不再為貴公司之附屬公司。

4. 認購協議的主要條款

於2025年7月18日（交易時段後），萬城發展與王麗盈女士及目標公司訂立認購協議。根據認購協議，萬城發展已有條件同意認購，及目標公司已有條件同意配發及發行認購股份。

認購協議的主要條款載列如下：

日期：2025年7月18日

訂約方：(i) 萬城發展；
(ii) 王麗盈女士；及
(iii) 目標公司。

主體事項

根據認購協議的條款及條件及在其規限下，萬城發展將認購，及目標公司將根據認購協議的條款、目標公司的組織章程大綱及細則於認購事項完成日期按認購價配發及發行認購股份。

認購股份將以繳足股款形式發行，且不附帶任何留置權、押記、衡平權、產權負擔或第三方權益。

認購股份彼此之間及與目標公司於認購事項完成日期所有已發行股份享有同等地位。

認購價

認購人就認購股份應付的認購價將為120,087,000港元(相當於約人民幣109,513,000元)。

認購價釐定基準

認購價由王麗盈女士與萬城發展經公平磋商後，根據目標集團於2025年5月31日的未經審核合併資產淨值約人民幣547,791,000元(相當於約597,092,000港元)釐定。

認購價乃根據目標公司於完成時經擴大已發行股本約16.7%的目標股權計算，詳情載於以下公式：

$$\text{人民幣}547,791,000\text{元} \div (100\% - 16.7\%) - \text{人民幣}547,791,000\text{元}$$

如本函件所述，根據目標公司的未經審核管理賬目，物業已重估，以反映其於2025年8月31日的最新市值。因此，董事相信，用於釐定認購價的目標集團未經審核合併資產淨值已獲徹底評估。因此，董事認為認購價屬公平合理。

先決條件

交易完成須待董事會函件中「認購協議」標題為「先決條件」之段落所載條件獲達成或(視乎情況而定)獲豁免後，方可作實。於最後可行日期，概無先決條件獲達成。

完成

在認購協議所載所有先決條件獲達成的前提下，協議項下交易的完成須於緊隨上述最後一項尚未達成的先決條件獲達成後第五個營業日或於訂約方以書面協定的其他日期落實。

買賣協議及認購協議項下擬進行交易的完成互為條件。

認購協議項下擬進行的交易完成後，目標公司與待售股份相關的股權將由約25.3%減至約21.0%。因此，於完成後，貴公司將透過萬城發展於目標公司約37.7%的全部已發行股本中擁有權益。因此，目標公司將於貴公司綜合財務報表中確認為貴公司的聯營公司。目標集團的財務業績及資產淨值將根據適用會計準則按權益法入賬。

5. 訂立買賣協議及認購協議的理由及裨益

吾等已根據董事會函件概述收購事項及出售事項的理由與裨益。董事會已分析中國房地產行業持續面臨的挑戰，該行業受到開發商債務問題引發的流動資金壓力、消費者信心下降、住房需求減少、銷售疲軟以及房價持續下行趨勢等因素影響。在此背景下，貴集團管理層正採取積極措施以減緩長期風險，包括探索新業務機會(如戰略性投資)及潛在併購及收購事項，藉此多元化盈利來源並降低對傳統房地產開發業務的依賴。

董事會認為目標集團具備穩定租金收入的強大產出能力，同時持有大量土地儲備使之具備未來發展潛力，故認定其為極具吸引力的投資機會。在近期討論中，董事會表明有意將目標集團納入貴公司業務擴張的長期策略。目標集團截至2023年12月31日止年度及截至

2025年6月30日止六個月期間均錄得虧損，董事會透過盡職審查程序發現此乃主要歸因於銀行借款融資成本。董事會認為(i)認購事項所得資金將用於償還部分借款，初步協商顯示利率可能調降1%至1.25%；(ii)租戶租金存在調整空間；及(iii)正在開發的土地地塊具備進一步擴張及增加租金收入的潛力。基於上述考量，儘管當前物業市場低迷，董事會仍對目標集團前景充滿信心，並認為此項投資契合 貴公司長期增長策略，時機恰當。經與王麗盈女士進行數次建設性溝通後，董事會決定啟動對目標集團的全面盡職審查程序，並委聘專業估值師釐定其市值。誠如本函件前文「2.4.中國產業園市場概覽」小節所述，吾等注意到規劃開發為產業園的土地儲備具備增長收益的潛力，以及中國相關的扶持政策。

吾等獲 貴公司告知，董事注意到 貴公司有機會為目標集團的投資物業取得物業管理服務安排。預期此舉不僅將提供另一穩定的管理服務費收入來源，同時亦與 貴集團在物業開發方面的專業知識相契合。董事會認為此乃邁向多元化的戰略舉措，正如「2.4.中國產業園市場概覽」小節所述，物業管理服務對經濟波動的敏感度較低，屬低風險業務模式，即使推出「零租金」政策，此政策依舊可刺激物業管理服務需求。

收購事項將使 貴公司得以投資目標集團已發行股本總額約37.7%。為保障其權益， 貴公司計劃與王麗盈女士訂立股東協議，從而獲得委任董事加入目標集團董事會的權利。該治理架構確保 貴公司對目標集團的財務及商業決策擁有重大影響力，使投資與 貴集團整體戰略目標保持一致。

目標集團亦將採納正式的股息政策，使 貴公司得以根據商定的利潤分配模式收取股息。此外，董事已認可該項投資所具備的靈活性。倘目標集團為 貴公司帶來可觀回報， 貴公司可考慮增持股份至控股權益地位。反之，作為風險管理策略的一部分， 貴公司保留將撤資回予王麗盈女士的選擇權，作為替代退出策略。

董事會認為，上述交易整體構成一項戰略機遇，既能平衡風險，亦可多元化 貴集團收入來源並提升長期增長潛力。基於上述考量，吾等認同董事觀點，認為該等交易符合 貴公司及其股東整體最佳利益。

6. 代價及認購價的公平性及合理性

6.1. 代價

誠如董事會函件所載，買賣協議中待售股份的代價為151,038,000港元(相當於約人民幣138,232,000元)，包括(i)現金代價4,000萬港元(相當於約人民幣3,650萬元)及(ii)轉讓Fortune Brilliant全部已發行股份(因屬 貴公司全資附屬公司，故視為出售交易)，該代價乃根據王麗盈女士與萬城發展經參考目標集團於2025年5月31日之未經審核合併資產淨值約人民幣547,791,000元(相當於約597,092,000港元)後公平磋商釐定。為收購待售股份(佔目標公司已發行股本總額約25.3%)，代價計算為人民幣138,232,000元(相當於約151,038,000港元)。

釐定收購事項代價的基準

於評估代價的公平性及合理性時，吾等已倚賴估值師對目標集團物業進行之估值，該等物業佔目標集團於2025年8月31日總資產逾85%。吾等已取得通函附錄五所載由估值師編製之物業估值報告(「估值」)，並注意到目標集團於2025年8月31日(「估值日期」)之估值總額為1,451,000,000港元。吾等就估值報告所進行之工作的詳情載列如下。

(i) 估值師的資格

吾等已審閱獨立估值師的聘用條款，並認為其工作範圍與其他獨立估值師的估值相若。吾等並不知悉有任何可能對估值報告中提供的保證程度造成不利影響之工作範圍限制。

吾等與獨立估值師進行面談，並詢問獨立估值師於編製估值報告方面的資格、經驗及獨立性。據吾等知悉，估值小組由張翹楚領導，彼為獨立估值師的董事總經理，亦為估值報告的簽署人。張先生為香港測量師學會資深會員、皇家特許測量師學會資深會員、香港測量師註冊條例(第417章)項下的註冊專業測量師(產業測量)、中國房地產估價師及房地產經紀人學會會員、皇家特許測量師學會註冊估值師及中國註冊房地產估價師及經紀人。彼在評估

固定及無形資產方面擁有超過28年經驗，對相關市場有足夠的知識、技能及理解，能夠勝任估值工作。

獨立估值師亦已確認，其獨立於 貴公司、Fortune Brilliant、目標集團及彼等各自的關連人士或聯繫人。基於以上，吾等滿意獨立估值師的專業知識及獨立性。

(ii) 估值基準及假設

誠如估值報告所載，估值乃根據香港測量師學會所頒佈並於2024年12月31日生效之《香港測量師學會估值準則(2024年)》，並參考國際評估準則委員會所頒佈並於2025年1月31日生效之《國際估值準則》；以及《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》第5章及第12項應用指引所載規定而編製。總之，估值師作出若干假設，包括(i) 貴公司於市場出售物業權益時，並無憑藉遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何可能影響物業權益價值之類似安排獲利而作出；(ii)概無就物業權益所作之任何抵押、按揭或所欠付之款項，以及出售時可能產生之任何開支或稅項計提撥備；(iii)物業權益並無附帶可影響其價值之繁重產權負擔、限制及支出；及(iv)擁有人於土地使用權之整個未屆滿年期內有權自由且不受干擾地使用物業權益。吾等已審閱估值報告，並與獨立估值師討論估值報告中採用的依據及假設，吾等了解到該等估值依據及假設乃按照一般市場慣例採納。就此而言，吾等進行了獨立研究，並注意到香港其他上市公司的資產(包括物業)估值普遍採用上述假設。此外，根據吾等對該等物業的相關產權文件以及目標公司的公司文件的審閱，吾等並無發現任何重大事實可能導致吾等懷疑所採用的主要基準及假設或估值所用資料的公平及合理程度，且吾等認為估值基礎及假設屬公平合理。然而，股東謹請注意，資產或物業之估值通常涉及假設，因此估值未必一定準確反映該等物業於估值日期之真正市場價值。

(iii) 估值方法

吾等已與獨立估值師討論估值採用的方法，並了解到普遍公認之估值方法有三種，分別為直接比較法、收入法及成本法。估值採納市場法。據獨立估值師告知，市場法公認為對大部分形式的物業進行估值最獲認可之估值方法，以近期類似物業的市場憑證分析，以便與所估值物業作比較。每個可資比較物業乃按其單位價格作出分析；每個可資比較物業的特質其後與所估值物業作比較，倘有任何差異，單位價格將予調整，通過就多項因素（例如時間、位置、樓齡、樓宇質素等）對單位價格作出百分比調整，以達致對所估值物業為恰當的單位價格。

根據獨立估值師告知，評估物業權益時乃採用市場法，而非收入法或成本法，原因為附近有充足的可資比較物業。

吾等自獨立估值師了解到(i)採納收入法相對適用於創收物業，而該等物業乃為業主自用，不受租約限制；(ii)採納成本法並不適當，原因為其僅適用於評估目前市場上並無任何銷售或租賃交易的物業；及(iii)當在主體市場出現相關可比較銷售，市場法則被認為是最佳方法。吾等嘗試使用其他估值方法交叉核對估值。

吾等擬考慮收入法，並注意到收入法下所需的參數及假設可能不易核實或合理判定，而成本法則需要分析關於用現代等價資產重置一項資產之當前成本的適當成本數據，例如建築成本及其他間接費用，包括材料及人工成本，估算重置成本。根據國際估值準則，當沒有類似財產交易價格的證據或沒有可識別的實際或名義收入流時，該方法可用作主要方法。

吾等已(i)取得及審閱該等物業的相關文件，並確認該等物業由業主佔用，並無租約；及(ii)就相關市場的過往銷售記錄進行獨立研究，並確認市場

可資比較數據足夠。因此，吾等贊同獨立估值師的意見，認為收入法及成本法並不恰當，而市場法則被視為評估該等物業市值的最適當方法。

經考慮上述因素後，吾等贊同獨立估值師的意見，即市場法為常用方法，吾等認為獨立估值師所選擇的方法對得出該等物業的評估市值是充分、適當及相關的，並為獨立估值師的意見提供公平合理的基礎。

(iv) 市場可資比較數據

吾等已審閱由獨立估值師採納之市場可資比較交易，並就達致估值採納該等市場可資比較交易及計算方法之理由與獨立估值師進行討論。

據獨立估值師告知，彼等已物色市場可資比較交易，該等交易在實際及地區屬性上被視為與該等物業相關且於最近期在市場上要價並於最近期進行。彼等亦考慮到報價折扣、位置、樓齡、樓宇質素、景觀、面積、交通、配套設施及不完全可比的交樓質量，對該等市場可資比較交易中得出的適用參數作出調整。

吾等已審閱可資比較交易名單並注意到可資比較交易乃基於以下標準甄選：(i)位於惠州、珠海及中山的該等物業(均屬粵港澳大灣區範圍內)；(ii)該等物業的使用情況；(iii)於估值日期當月公佈的要價；(iv)估值日期前一年內完成的實際交易。吾等已與獨立估值師討論該等標準，並認為該等標準公平合理，因為可資比較物業在位置、面積及近期市場活動方面，與該等物業不同性質的物業相若。吾等亦通過應用與獨立估價師相同的選擇標準，在該等物業附近進行可資比較的甄選過程，並獲得相同結果。

吾等已審閱由獨立估值師採納之市場可資比較交易，並就達致估值採納該等市場可資比較交易及計算方法之理由與獨立估值師進行討論。據獨立估值師告知，彼等已物色市場可資比較交易，該等交易在實際及位置屬性上被

獨立財務顧問函件

視為與該等物業相關並於最近期進行。彼等亦考慮到要價折扣、位置、樓齡、樓宇質素、景觀、面積、交通、配套設施及不完全可比的交樓質量，對該等市場可資比較交易中得出的適用參數作出調整。

已採納可資比較項目及該等物業不同性質之物業之經調整單位總價載列如下：

	可資比較 項目1	可資比較 項目2	可資比較 項目3	可資比較 項目4
城市：	惠州	惠州	珠海	中山
物業類型：	工業	工業	工業	工業
建築面積(平方米)：	13,600	3,050	37,858	36,492
土地使用權屆滿：	2051	2075	2050	2066
代價(人民幣元)：	42,000,000	13,730,000	148,466,694	177,403,700
性質：	要價	要價	交易	交易
日期：	2025年8月	2025年8月	2024年11月	2025年8月
可達成單位總價 (人民幣元／平方米)：	3,088	4,502	3,922	4,861

由獨立估值師所釐定之該等物業之單位總價(即約人民幣3,643元／平方米)，在可資比較項目的單位總價範圍內。據吾等了解，獨立估值師在採用該等可資比較項目評估該等物業的市值時，已考慮到交易時間、樓層、面積及樓齡的差異，並作出若干調整。吾等已與獨立估值師討論調整的理據及方法，並認為調整符合市場慣例。透過與獨立估值師的討論，吾等注意到可資比較物業的數據及資料，大部分來自獨立估值師所訂閱的網上物業資料庫。獨立估值師確認，據彼等所知，該等可資比較物業為一份詳盡無遺的清單。因此，吾等認為該等物業估值所採用的可資比較物業選擇屬公平合理。

吾等之意見

在吾等與獨立估值師討論的過程中，吾等並無發現任何重大因素會導致吾等

懷疑達致估值時所採用的估值方法、基準、假設及調整是否公平合理。因此，吾等同意估值可作為評估買賣協議之代價及認購協議之認購價的適當及足夠參考值。

綜上所述，吾等認為(i)獨立估值師具備獨立性、合資格且經驗豐富，擁有評估該等物業所需的充分知識、技能及理解；及(ii)估值中應用的依據、假設及方法屬公平合理。

結算條款

誠如董事會函件所述，(i)現金代價40,000,000港元將由 貴集團內部資源撥付；及(ii)轉讓Fortune Brilliant所有已發行股份(總值佔代價約73.52%)，111,085,000港元(相當於約人民幣101,754,000元)將從下文「7.出售事項條款公平性分析」所述之出售事項所轉讓貸款之未償還總額中撥付。

6.2. 認購價

根據認購協議，認購價乃基於經擴大股本計算，該股本佔已發行股份總數之16.7%。此定價方法乃基於目標集團於2025年5月31日之未經審核合併資產淨值，反映其股本權益：

人民幣547,791,000元(未經審核合併資產淨值) ÷ (100% - 16.7%) = 人民幣547,791,000元 ÷ 83.3% = 約人民幣657,732,000元(即約121,000,000港元，按香港銀行公會2025年5月31日匯率1.10港元兌人民幣1.00元計算：<https://www.hkab.org.hk/en/rates/exchange-rates>)

誠如上文「釐定收購事項代價的基準」所述，在吾等與獨立估值師進行討論的過程中，吾等並無發現任何重大因素，足以令吾等對得出估值時所採用的估值方法、基準、假設及調整的公平性及合理性產生疑問。因此，吾等同意該估值作為評估目標集團未經審核合併資產淨值的參考價值，以釐定認購價，屬恰當及足夠。誠如上文所述，吾等認為(i)獨立估值師具備獨立性、合資格及經驗豐富，擁有評估物業相關資產所需的充分知識、技能及理解；及(ii)估值所採用的基準、假設及方法均屬公平合理。吾等已(i)取得並審閱目標集團未經審核管理賬目之相關文件、估值報告，並確認目標集團未經審核合併資產淨值；及(ii)對估值報告進行獨立研究。據此，吾等同意管理層的觀點，

認為經計算經擴大未經審核合併資產淨值後，認購協議項下之認購價相對於2025年5月31日管理賬目之經擴大未經審核合併資產淨值並無折讓或溢價（不考慮港元或人民幣匯率），故認購價乃按正常商業條款釐定，屬公平合理，且符合 貴公司及股東整體利益。

基於上述因素，特別是(i)代價由現金代價及出售事項組成，以非現金代價部分支付代價有助減少 貴公司現金流出；(ii)認購價將以 貴集團於2025年6月30日約2.348億港元的現金結餘支付，吾等同意董事觀點，儘管收購事項在代價及認購價的支付條款上不屬 貴集團日常及一般業務範疇，但此舉符合 貴公司及股東整體利益。

7. 出售事項條款公平性分析

根據董事會函件所述，出售事項涉及將 貴公司全資附屬公司Fortune Brilliant的所有已發行股份由萬城發展轉讓予王麗盈女士。Fortune Brilliant為一間於英屬維爾京群島註冊成立的投資有限公司，截至最後可行日期由萬城發展擁有。Fortune Brilliant擁有成安及惠州萬嘉，該等實體於2023財年及2024財年均未開展營運或錄得溢利。Fortune Brilliant、成安及惠州萬嘉（「**Fortune Brilliant集團**」）的合併資產總值及負債淨額分別約為人民幣1,722元及約人民幣78,538元。根據日期為2022年5月5日的貸款協議，惠州漢基（萬城發展的間接附屬公司）發放貸款（包括應計利息），約為人民幣101,754,000元（相當於約111,085,000港元），包括(i)向獨立公司提供本金額約人民幣96,500,000元及應計利息約人民幣5,254,000元，該貸款於截至最後可行日期已逾期。於完成前，貸款將轉讓予惠州萬嘉，並作為代價的一部分。

經與 貴公司商討後，董事認為代價的結算方式（部分透過出售事項）將有助維持 貴集團的現金結餘，並為 貴集團的一般營運資金用途提供充足現金流。根據2025年中期業績公告，吾等注意到，於2025年6月30日， 貴集團的現金及現金等價物約為2.3475億港元，不足以支付全部代價及認購價。

經與 貴公司管理層商討後， 貴公司認為其他籌資方式（如配售股份或銀行融資）並非首選方案，因協商及敲定配售條款或銀行融資條款所需時間存在不確定性。此外， 貴公司配售股份將導致盈利攤薄，而銀行融資則會增加融資成本並對 貴集團營運資金造成負面影響。

儘管以出售事項支付部分代價將導致 貴集團不再持有Fortune Brilliant集團權益及貸款(包括本金額及因出售事項而產生的應計利息)，惟鑒於出售事項條款屬公平合理(請參閱下文出售事項條款公平性的分析一節)，吾等同意管理層觀點，認為出售事項作為清償部分代價之替代方案，較其他債務及股權融資方式更為合適。

經與管理層商討並審閱(i)Fortune Brilliant集團之管理賬戶詳情，載列截至2025年6月30日之合併資產總值及負債淨額；(ii)與惠州萬嘉(即由Fortune Brilliant、惠州漢基及惠州中益置業有限公司間接全資擁有)之貸款安排協議；(iii)惠州漢基及惠州中益置業有限公司簽訂之貸款協議；(iv)截至最後可行日期之貸款計算時間表詳情；及(v)鑒於與Fortune Brilliant集團未開展業務，吾等認為截至最後可行日期之貸款預測應收款項(包括貸款本金額及應計利息，即人民幣101,754,000元(相當於約111,085,000港元)，或倘貸款借款人尚未還款則計提更多應計利息)。經考慮上述因素後，吾等認為，由萬城發展及王女士參照貸款轉讓作為非現金代價以部分支付代價，有助減少 貴集團的現金流出，並將更多內部資源用作買賣協議的代價。此外，鑒於出售事項使 貴集團得以按公平價格變現其於出售事項中來自貸款的應收款項，並將用作部分支付收購事項的代價，吾等同意董事觀點，儘管出售事項不屬 貴集團日常及一般業務範疇，但出售事項符合 貴公司及股東整體利益。

8. 交易的財務影響

根據吾等與董事的討論及董事的陳述，吾等理解董事在考慮交易對 貴集團財務狀況的潛在影響時，已考慮以下因素：(i)目標公司將成為 貴公司的聯營公司，並於收購事項完成後在 貴集團綜合財務報表中按於聯營公司投資之方式入賬，而不會成為 貴公司的附屬

公司；根據適用會計準則，目標公司的財務狀況及業績將按權益法併入 貴集團財務報表；及(ii)Fortune Brilliant將不再為 貴公司的附屬公司，且將不再持有Fortune Brilliant的任何權利、所有權及權益：

(i) 盈利

根據 貴集團截至2025年6月30日止六個月之淨虧損約人民幣402萬元，並參酌目標集團財務報表所示目標集團截至2024年12月31日止十二個月之未經審核淨利潤約人民幣2,527萬元，預期完成後經擴大集團之盈利將有所提升。

根據董事會函件所述，就交易而言， 貴公司預期將就交易錄得未經審核收益約人民幣2,240,000元(相當於約2,456,000港元)，為以下各項差額(i)目標集團於完成時的公平值約人民幣249,907,000元(佔目標集團經調整淨資產(即目標集團於2025年6月30日之淨資產人民幣53,370,000元與認購價人民幣109,513,000元之總額約人民幣662,882,000元)之37.7%)；(ii)約人民幣78,538元，為Fortune Brilliant、成安及惠州萬嘉三方淨負債總和；(iii)約人民幣138,232,000元的代價；及(iv)約人民幣109,513,000元的認購價。

儘管 貴公司因出售事項而錄得的實際收益須待 貴公司核數師進行最終審核，而由於 貴集團不會從出售事項收取任何所得款項，預期 貴公司將不會收取任何重大出售所得款項。

(ii) 資產淨值

根據2025年中期業績公告， 貴集團於2025年6月30日的資產淨值約為人民幣7.0億元。根據通函附錄四所載經擴大集團之未經審核備考財務資料，假設交易已完成，經擴大集團之資產淨值將約為人民幣7.027億元。

(iii) 營運資金

根據2025年中期業績公告， 貴集團於2025年6月30日的現金及現金等價物約為人民幣2.348億元。誠如董事會函件所述，代價將由 貴集團內部資源支付。據此， 貴集團的現金及現金等價物將因收購事項而減少。

吾等之意見

經考慮上述潛在財務影響後，吾等同意 貴公司管理層的觀點，即訂立買賣協議及認購協議將提升經擴大集團之盈利，惟鑒於目標公司之財務狀況及業績將根據適用會計準則按權益法併入 貴集團之財務狀況及業績，故此對經擴大集團之財務狀況不會構成重大不利影響。須注意，上述分析僅供說明之用，並不意圖代表 貴集團於完成後之財務狀況。

推薦建議

經考慮上述主要因素及理由後，吾等認為，儘管該等交易並非於 貴集團之日常及一般業務過程中進行，惟就獨立股東而言，買賣協議及認購協議之條款屬公平合理，並符合正常商業條款，而訂立買賣協議及認購協議符合 貴公司及股東之整體利益。因此，吾等建議獨立董事委員會推薦，且吾等自身亦建議，獨立股東投票贊成將於股東特別大會上提呈之普通決議案，以批准買賣協議及認購協議項下擬進行之交易。

此 致

獨立董事委員會及獨立股東 台照

為及代表
元庫證券有限公司
董事
邱東成
謹啟

2025年10月24日

邱東成先生為證券及期貨條例項下的持牌人士，獲授權根據證券及期貨條例從事第6類（就機構融資提供意見）受規管活動。彼被視為元庫證券有限公司之負責人員。邱東成先生於企業融資行業擁有逾9年經驗。

1. 本集團的財務資料

本集團截至2022年、2023年及2024年12月31日止三個年度各年及截至2025年6月30日止六個月的財務資料載於本公司刊登於聯交所網站(<http://www.hkexnews.hk>)及本公司網站(www.millioncities.com.cn)的有關年度報告。請亦參閱本公司年報及中期業績公告的快速連接：

- 本公司截至2022年12月31日止年度之年度報告(第119頁至265頁)
(https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2023/0425/2023042501126_c.pdf)
- 本公司截至2023年12月31日止年度之年度報告(第130至281頁)
(https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2024/0426/2024042601381_c.pdf)
- 本公司截至2024年12月31日止年度之年度報告(第135至272頁)
(https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2025/0425/2025042501910_c.pdf)
- 本公司截至2025年6月30日止六個月之中期業績(第2頁至第14頁)
(https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2025/0825/2025082500901_c.pdf)

2. 債務聲明

於2025年8月31日(即於本通函付印前就債務聲明而言的最後可行日期)營業時間結束時，本集團之負債如下：

截至2025年8月31日，本集團的總借款約為人民幣3.641億元，全部為應付關聯方的無抵押及無擔保款項。

截至2025年8月31日，本集團的租賃負債約為人民幣60萬元。

截至2025年8月31日，本集團就與本集團一間聯營公司的另一股東之關聯方訂立之反擔保安排，發出約人民幣1,410萬元的財務擔保，以擔保該聯營公司的銀行融資；另向本集團一間聯營公司提供約人民幣1,350萬元的財務擔保，作為該聯營公司向另一股東支付款項連同截至2025年8月31日止應計利息的還款擔保。

截至2025年8月31日，除上述財務擔保及為擔保本集團物業若干買家的按揭安排而向銀行發出約人民幣6,860萬元的擔保外，本集團並無其他重大或然負債。

除上述者及本集團內部負債及日常業務過程中的一般貿易應付賬款外，於2025年8月31日營業時間結束時，本集團並無任何其他已發行及尚未償還或同意發行的借貸資本、銀行透支、貸款、已發行及尚未償還的債務證券、已獲授權或以其他方式設立但尚未發行的債務證券及定期貸款或其他借款、借款性質的負債、承兌負債(正常貿易票據除外)或承兌信用證、債權證、抵押、質押、融資租賃或租購承諾下(無論是有擔保、無擔保、有抵押或無抵押)、擔保或其他重大或有負債。

3. 營運資金充裕程度

董事經作出周詳審慎查詢後認為，考慮到本集團之內部資源及運營現金流量，在並無不可預見之情況下，本集團具有充裕營運資金應付其於本通函日期起至少未來12個月之資金需求。

4. 本集團之財務及貿易前景

在第十四屆全國人大三次會議上，國務院總理李強的《政府工作報告》指出要持續用力推動房地產市場止跌回穩，因城施策調減限制性措施，推進收購存量商品房，合理控制新增房地產用地供應，加力釋放剛性和改善性住房需求潛力；並且，需繼續做好保交房工作，有效防範房企債務違約風險，同時，發揮房地產融資協調機制作用有序搭建相關基礎性制度；持續優化住房供應結構，加快構建房地產發展新模式。展望未來，房地產金融審慎管理制度將繼續完善，並推動房地產行業向高質量發展轉型。

同時，本集團將繼續發掘及開拓潛在商機，包括探討一些可持續發展的項目投資機會，為股東及投資者創造長期價值。

以下第II-1至II-3頁為本公司申報會計師香港立信德豪會計師事務所有限公司(香港執業會計師)發出的報告全文，以供收錄於本通函。此會計師報告乃按照香港會計師公會頒佈的香港投資通函呈報準則第200號「投資通函內就歷史財務資料出具的會計師報告」的要求擬備，並以本公司董事為收件人。



Tel : +852 2218 8288
Fax: +852 2815 2239
www.bdo.com.hk

25th Floor Wing On Centre
111 Connaught Road Central
Hong Kong

電話 : +852 2218 8288
傳真 : +852 2815 2239
www.bdo.com.hk

香港干諾道中111號
永安中心25樓

致萬城控股有限公司董事就FORTUNE RADIANT CITY LIMITED及其附屬公司 歷史財務資料出具的會計師報告

緒言

吾等謹此就Fortune Radiant City Limited(「目標公司」)及其附屬公司(統稱為「目標集團」)載列於第II-4至II-42頁的歷史財務資料作出報告，該等歷史財務資料包括目標集團於2022年、2023年及2024年12月31日以及2025年6月30日之綜合財務狀況表、目標公司於2022年、2023年及2024年12月31日以及2025年6月30日之財務狀況表，以及目標集團於截至2022年、2023年及2024年12月31日止各年度及截至2025年6月30日止六個月(「往績期間」)之綜合損益及其他全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表，以及重大會計政策資料及其他解釋資料(統稱為「歷史財務資料」)。載列於第II-4至II-42頁的歷史財務資料構成本報告的重要組成部分，乃供載入萬城控股有限公司(「貴公司」)日期為2025年10月24日有關 貴公司建議收購目標集團及建議出售Fortune Brilliant City Limited及其附屬公司(「收購事項及出售事項」)的通函(「通函」)而編製。

董事對歷史財務資料之責任

貴公司董事負責根據歷史財務資料附註2所載的編製基準編製真實而公允的歷史財務資料，並採取董事認為必要的內部控制，以確保於編製歷史財務資料時不存在重大錯誤陳述，不論是否由於欺詐或錯誤。

申報會計師之責任

吾等之責任為就歷史財務資料發表意見，並向閣下匯報。吾等根據香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈之香港投資通函呈報聘用準則第200號「就投資通函內歷史財務資料出具之會計師報告」開展工作。該準則規定吾等須遵守道德準則並計劃及開展工作，以就歷史財務資料是否確無重大錯誤陳述獲取合理保證。

吾等之工作涉及執执行程序以獲取與歷史財務資料金額及披露事項有關之憑證。選擇之程序取決於申報會計師之判斷，包括評估歷史財務資料出現重大錯誤陳述（不論是否由於欺詐或錯誤）之風險。於作出該等風險評估時，申報會計師考慮與實體根據歷史財務資料附註2所載編製基準編製真實而公允之歷史財務資料相關之內部控制，以設計於各類情況下適當之程序，惟並非為就實體內部控制之成效提出意見。吾等之工作亦包括評估董事所採用之會計政策是否恰當及所作出之會計估計是否合理，以及評估歷史財務資料之整體呈列。

吾等相信，吾等所獲得之憑證屬充分及恰當，可為吾等之意見提供基礎。

意見

吾等認為，就會計師報告而言，根據歷史財務資料附註2所載編製基準，歷史財務資料真實公允地反映目標集團於2022年、2023年及2024年12月31日以及2025年6月30日之綜合財務狀況、目標公司於2022年、2023年及2024年12月31日以及2025年6月30日之財務狀況以及目標集團於往績期間之綜合財務表現及現金流量。

審閱追加期間比較歷史財務資料

吾等已審閱目標集團追加期間比較歷史財務資料，其包括截至2024年6月30日止六個月之綜合損益及其他全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表以及其他解釋資料（統稱為「追加期間比較歷史財務資料」）。貴公司董事須負責根據歷史財務資料附註2所載編製基準編製追加期間比較歷史財務資料。吾等之責任為根據吾等之審閱對追加期間比較歷史財務資料作出結論。吾等已根據香港會計師公會頒佈之香港審閱委聘準則第2410號「由實體獨立核數師審閱中期財務資料」進行審閱。審閱包括向主要負責財務及會計事務之人員作出查詢，並進行應用分析及其他審閱程序。審閱範圍遠較根據香港審計準則進行審核之範圍為

小，故不能保證吾等將知悉在審核中可能識別之所有重大事項。因此，吾等不發表審核意見。根據吾等之審閱，就會計師報告而言，吾等並無發現任何事項，導致吾等相信追加期間比較歷史財務資料在所有重大方面未有根據歷史財務資料附註2所載編製基準予以編製。

根據《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》須呈報事項**調整**

於編製歷史財務資料及追加期間比較歷史財務資料時，並無對相關財務報表(定義見第II-4頁)作出任何調整。

香港立信德豪會計師事務所有限公司

執業會計師

周浩傑

執業證書號碼P08363

香港

2025年10月24日

目標集團歷史財務資料

歷史財務資料的編製

以下為構成本會計師報告組成部分的歷史財務資料。

目標集團於往績期間的綜合財務報表(歷史財務資料以此為依據)乃根據符合香港會計師公會(「**香港會計師公會**」)頒佈的香港財務報告準則會計準則(包括所有香港財務報告準則、香港會計準則及詮釋)之會計政策編製，且已經香港立信德豪會計師事務所有限公司根據香港會計師公會頒佈的香港審計準則審計(「**相關財務報表**」)。

歷史財務資料以人民幣(「**人民幣**」)呈列，除另有指明者外，所有數值均已約整至最接近的千位數(人民幣千元)。

綜合損益及其他全面收益表

	附註	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
		2022年 人民幣千元	2023年 人民幣千元	2024年 人民幣千元	2024年 人民幣千元 (未經審核)	2025年 人民幣千元
收入	7	36,683	37,580	39,259	19,046	17,111
銷售成本		<u>(12,252)</u>	<u>(11,755)</u>	<u>(12,303)</u>	<u>(5,650)</u>	<u>(6,334)</u>
毛利潤		24,431	25,825	26,956	13,396	10,777
其他收入及收益／(虧損)淨額	8	24,342	(7,522)	52,239	14,161	(410)
銷售開支		—	(312)	(1,390)	(772)	(724)
行政開支		(5,075)	(5,915)	(5,932)	(3,019)	(2,702)
財務成本	9	<u>(12,093)</u>	<u>(27,214)</u>	<u>(33,929)</u>	<u>(16,862)</u>	<u>(14,326)</u>
除稅前利潤／(虧損)	10	31,605	(15,138)	37,944	6,904	(7,385)
所得稅(開支)／抵免	11	<u>(5,975)</u>	<u>2,045</u>	<u>(12,981)</u>	<u>(3,487)</u>	<u>132</u>
年內／期內利潤／(虧損)		25,630	(13,093)	24,963	3,417	(7,253)
其他全面(開支)／收入						
其後可能在後續期間重新分 類至損益的項目：						
換算海外業務產生的匯兌 差額		<u>(12,524)</u>	<u>(3,533)</u>	<u>(4,342)</u>	<u>(391)</u>	<u>3,950</u>
年內／期內全面收入／(開支) 總額		<u>13,106</u>	<u>(16,626)</u>	<u>20,621</u>	<u>3,026</u>	<u>(3,303)</u>

綜合財務狀況表

		2022年	於12月31日 2023年	2024年	於6月30日 2025年
	附註	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
資產及負債					
非流動資產					
物業、廠房及設備	15	311	230	444	337
投資物業	16	<u>1,278,000</u>	<u>1,356,000</u>	<u>1,452,000</u>	<u>1,452,000</u>
非流動資產總額		<u>1,278,311</u>	<u>1,356,230</u>	<u>1,452,444</u>	<u>1,452,337</u>
流動資產					
貿易應收款項	17	80	247	1,360	1,758
預付款項、按金及其他應收款項	18	16,270	16,215	11,052	9,386
應收關聯方款項	22	2,200	1,396	1,078	967
受限制銀行存款	21	8,329	16,899	18,042	10,664
現金及現金等價物	21	<u>14,512</u>	<u>23,207</u>	<u>20,541</u>	<u>30,195</u>
流動資產總額		<u>41,391</u>	<u>57,964</u>	<u>52,073</u>	<u>52,970</u>
流動負債					
貿易應付款項	19	1,575	228	139	231
其他應付款項及應計費用	20	8,534	8,461	16,993	14,053
應付關聯方款項	22	196,300	239,743	240,259	264,427
借款	23	<u>11,175</u>	<u>442,816</u>	<u>490,808</u>	<u>473,707</u>
流動負債總額		<u>217,584</u>	<u>691,248</u>	<u>748,199</u>	<u>752,418</u>
流動負債淨額		<u>(176,193)</u>	<u>(633,284)</u>	<u>(696,126)</u>	<u>(699,448)</u>
資產總額減流動負債		<u>1,102,118</u>	<u>722,946</u>	<u>756,318</u>	<u>752,889</u>
非流動負債					
借款	23	360,731	230	—	—
遞延稅項負債	24	<u>188,715</u>	<u>186,670</u>	<u>199,651</u>	<u>199,519</u>
非流動負債總額		<u>549,446</u>	<u>186,900</u>	<u>199,651</u>	<u>199,519</u>
資產淨額		<u>552,672</u>	<u>536,046</u>	<u>556,667</u>	<u>553,370</u>
權益					
股本	25	1	1	1	7
儲備	26	<u>552,671</u>	<u>536,045</u>	<u>556,666</u>	<u>553,363</u>
權益總額		<u>552,672</u>	<u>536,046</u>	<u>556,667</u>	<u>553,370</u>

目標公司財務狀況表

		於12月31日		於6月30日	
		2022年	2023年	2024年	2025年
	附註	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
資產及負債					
非流動資產					
附屬公司的投資		<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
非流動資產總額		<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
流動資產					
應收股東款項		<u>1</u>	<u>1</u>	<u>1</u>	<u>7</u>
流動資產總額		<u>1</u>	<u>1</u>	<u>1</u>	<u>7</u>
流動負債					
其他應付款項		<u>28</u>	<u>37</u>	<u>49</u>	<u>55</u>
流動負債總額		<u>28</u>	<u>37</u>	<u>49</u>	<u>55</u>
流動負債淨額		<u>(27)</u>	<u>(36)</u>	<u>(48)</u>	<u>(48)</u>
負債淨額		<u>(27)</u>	<u>(36)</u>	<u>(48)</u>	<u>(48)</u>
權益					
股本	25	1	1	1	7
儲備	26	<u>(28)</u>	<u>(37)</u>	<u>(49)</u>	<u>(55)</u>
權益總額		<u>(27)</u>	<u>(36)</u>	<u>(48)</u>	<u>(48)</u>

綜合權益變動表

	股本 人民幣千元 (附註25)	換算儲備* 人民幣千元 (附註26(a))	保留盈利* 人民幣千元 (附註26(b))	權益總額 人民幣千元
於2022年1月1日的結餘	1	2,583	536,982	539,566
年內利潤	—	—	25,630	25,630
換算海外業務產生的匯兌差額	—	(12,524)	—	(12,524)
年內全面(開支)／收入總額	—	(12,524)	25,630	13,106
於2022年12月31日及 2023年1月1日的結餘	1	(9,941)	562,612	552,672
年內虧損	—	—	(13,093)	(13,093)
換算海外業務產生的匯兌差額	—	(3,533)	—	(3,533)
年內全面開支總額	—	(3,533)	(13,093)	(16,626)
於2023年12月31日及 2024年1月1日的結餘	1	(13,474)	549,519	536,046
年內利潤	—	—	24,963	24,963
換算海外業務產生的匯兌差額	—	(4,342)	—	(4,342)
年內全面(開支)／收入總額	—	(4,342)	24,963	20,621
於2024年12月31日的結餘	<u>1</u>	<u>(17,816)</u>	<u>574,482</u>	<u>556,667</u>

* 該等儲備賬目包括於2022年、2023年及2024年12月31日以及2025年6月30日的綜合財務狀況表中的綜合儲備。

	股本 人民幣千元 (附註25)	換算儲備* 人民幣千元 (附註26(a))	保留盈利* 人民幣千元 (附註26(b))	權益總額 人民幣千元
於2024年1月1日的結餘	1	(13,474)	549,519	536,046
期內利潤	—	—	3,417	3,417
換算海外業務產生的匯兌差額	—	(391)	—	(391)
期內全面(開支)／收入總額	—	(391)	3,417	3,026
於2024年6月30日的結餘 (未經審核)	<u>1</u>	<u>(13,865)</u>	<u>552,936</u>	<u>539,072</u>
於2025年1月1日的結餘	1	(17,816)	574,482	556,667
期內虧損	—	—	(7,253)	(7,253)
換算海外業務產生的匯兌差額	—	3,950	—	3,950
期內全面收入／(開支)總額	—	3,950	(7,253)	(3,303)
股份發行(附註25)	<u>6</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>6</u>
於2025年6月30日的結餘	<u>7</u>	<u>(13,866)</u>	<u>567,229</u>	<u>553,370</u>

* 該等儲備賬目包括於2022年、2023年及2024年12月31日以及2025年6月30日的綜合財務狀況表中的綜合儲備。

綜合現金流量表

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2022年 人民幣千元	2023年 人民幣千元	2024年 人民幣千元	2024年 人民幣千元 (未經審核)	2025年 人民幣千元
經營活動現金流量					
除稅前利潤／(虧損)	31,605	(15,138)	37,944	6,904	(7,385)
就以下各項調整：					
折舊物業、廠房及設備	34	81	109	42	81
財務成本	12,093	27,214	33,929	16,862	14,326
利息收入	(441)	(659)	(314)	(211)	(120)
出售物業、廠房及設備虧損	—	—	—	—	46
投資物業公平值(虧損)／收益	(23,901)	8,181	(51,925)	(13,950)	530
營運資金變動前的經營溢利	19,390	19,679	19,743	9,647	7,478
貿易應收款項減少／(增加)	266	(167)	(1,113)	(392)	(398)
預付款項、按金及其他應收款項(增加)／減少	(2,795)	55	5,163	876	1,676
貿易應付款項增加／(減少)	772	(1,347)	7,800	57	(3,084)
其他應付款項及應計費用增加／(減少)	253	(73)	643	277	236
應收關聯方款項減少	276	803	318	107	111
經營活動現金淨額	18,162	18,950	32,554	10,572	6,019

	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	2024年	2025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)				
投資活動現金流量					
購買物業、廠房及設備	(341)	—	(323)	(18)	(30)
新增投資物業付款	(78,099)	(86,181)	(44,075)	(22,050)	(530)
已收利息	441	659	314	211	120
置存受限制銀行存款	—	(8,569)	(1,143)	(793)	—
提取受限制銀行存款	<u>6,215</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>7,377</u>
投資活動(所用)／所得現金淨額	<u>(71,784)</u>	<u>(94,091)</u>	<u>(45,227)</u>	<u>(22,650)</u>	<u>6,937</u>
融資活動現金流量					
關聯方墊款	23,655	143,322	71,326	45,713	20,884
向關聯方還款	(133,990)	(96,634)	(67,138)	(61,798)	—
銀行借款所得款項	187,587	77,377	64,823	54,671	—
償還銀行借款	(5,588)	(12,985)	(24,853)	(14,649)	(9,698)
股份發行	—	—	—	—	6
已付利息	<u>(12,093)</u>	<u>(27,214)</u>	<u>(33,929)</u>	<u>(16,862)</u>	<u>(14,326)</u>
融資活動所得／(所用)現金淨額	<u>59,571</u>	<u>83,866</u>	<u>10,229</u>	<u>7,075</u>	<u>(3,134)</u>
現金及現金等價物增加／(減少)淨額	5,949	8,725	(2,444)	(5,003)	9,822
年初／期初現金及現金等價物	10,414	14,512	23,207	23,207	20,541
換算海外業務現金流量之匯兌差額	<u>(1,851)</u>	<u>(30)</u>	<u>(222)</u>	<u>(17)</u>	<u>(168)</u>
年末／期末現金及現金等價物	<u>14,512</u>	<u>23,207</u>	<u>20,541</u>	<u>18,187</u>	<u>30,195</u>

歷史財務資料附註

1.1 一般資料

Fortune Radiant City Limited (「目標公司」) 為一間於英屬維爾京群島註冊成立的有限公司。其註冊辦事處位於OMC Chambers, Wickhams City 1, Road Town, Tortola, British Virgin Islands。其主要營業地點位於香港大埔汀角路57號太平工業中心第一座21樓D室。

目標公司為一間投資控股公司，其附屬公司主要於中國從事物業投資業務。

王麗盈女士為目標公司的最大股東。

截至本報告日期，目標公司於下列附屬公司擁有權益，詳情載列如下：

附屬公司名稱	註冊成立／成立的日期及地點	已發行及繳足股本／註冊資本	目標公司應佔股權的百分比		主要業務
			直接	間接	
立標有限公司(「立標」)	2005年5月30日、 香港	已發行及繳足股本 100港元	100.00%	—	投資控股
Asia Honest (H.K.) Limited	2017年3月23日、 香港	已發行及繳足股本 1港元	100.00%	—	投資控股
惠州立信科技有限公司	2006年3月27日、 中國	註冊資本人民幣 27,000,000元	—	100.00%	物業投資
惠州創業興物業管理有限公司	2019年10月23日、 中國	註冊資本人民幣 500,000元	—	100.00%	物業租賃

1.2 重組

為籌備 貴公司建議收購目標公司之全部股權(「**建議收購事項**」)，目標公司及其他組成目標集團之公司已進行重組(「**重組**」)，據此，從事該業務之集團公司已於往績期間轉讓予目標公司。完成重組後組成目標集團之目標公司主要附屬公司載於附註1.1。

2. 編製基準

2.1 遵例聲明

歷史財務資料已根據附註4所載符合香港財務報告準則會計準則的會計政策編製，其中包括香港會計師公會(「**香港會計師公會**」)發佈的香港財務報告準則、香港會計準則及相關詮釋。此外，歷史財務資料包括香港聯合交易所有限公司(「**聯交所**」)證券上市規則及香港公司條例規定的適用披露。

為編製及呈列歷史財務資料，目標集團於整個往績期間一貫採納於往績期間生效的所有相關香港財務報告準則會計準則、修訂及詮釋。

根據香港財務報告準則會計準則編製歷史財務資料需要使用若干關鍵會計估計，亦要求管理層在應用目標集團的會計政策過程中行使其判斷力。有關判斷或複雜程度較高的範疇，或假設及估計對歷史財務資料而言屬重大的範疇，已於下文附註5中披露。

2.2 計量基準及持續經營假設

歷史財務資料已根據歷史成本基準編製，惟附註4重大會計政策所述按公平值計量之若干投資物業除外。

截至2025年6月30日止六個月，目標集團錄得虧損人民幣7,253,000元。於2025年6月30日，目標集團錄得流動負債淨額約人民幣699,448,000元，而目標公司錄得流動負債淨額及負債淨額約人民幣48,000元。於2025年6月30日，目標集團的銀行貸款人民幣473,707,000元均被分類為流動負債，而目標集團僅持有現金及現金等價物人民幣30,195,000元。目標集團及目標公司可能無法於其一般業務過程中變現其資產及償付其負債。儘管如此，經計及下列措施後已採納持續經營基準：

- (a) 目標集團的一名關連人士已確認，將於建議收購事項完成前後持續向目標集團及目標公司提供財務支持，使目標集團及目標公司能夠於到期時履行其義務及負債，並持續經營日常業務；及

- (b) 目標集團正積極與銀行商討重組剩餘借款的還款條款；目標公司董事認為可與銀行達成協議，延遲貸款還款時間表。

倘目標集團及目標公司無法繼續按持續經營基準經營業務，則須作出調整以將資產價值調減至其可變現淨額，以為任何可能產生的其他負債計提撥備，並將非流動資產及負債重新分類為流動資產及負債。

2.3 功能及呈列貨幣

歷史財務資料以人民幣（「人民幣」）呈列。目標公司的功能貨幣為港元（「港元」）。

3. 已頒佈但尚未生效的新訂或經修訂香港財務報告準則會計準則

下列可能與歷史財務資料相關的新訂或經修訂香港財務報告準則會計準則已頒佈但尚未生效，且目標集團並未提早採納。

香港財務報告準則第9號及香港財務報告準則第7號（修訂本）	對金融工具的分類及計量 ¹
香港財務報告準則第9號及香港財務報告準則第7號（修訂本）	依賴自然條件的電力合約 ¹
香港財務報告準則第1號、香港財務報告準則第7號、香港財務報告準則第9號、香港財務報告準則第10號及香港會計準則第7號（修訂本）	香港財務報告準則會計準則的年度改進 — 第11卷 ¹
香港財務報告準則第18號	財務報表的呈列與披露 ²
香港財務報告準則第19號	不具公共問責性的附屬公司：披露 ²
香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號（修訂本）	投資者與其聯營公司或合營企業之間的資產出售或投入 ³

¹ 於2026年1月1日或之後開始的年度期間生效

² 於2027年1月1日或之後開始的年度期間生效

³ 尚未釐定強制生效日期，但可供採納

目標公司董事預期，除下列情況外，未來期間採納新訂或經修訂的香港財務報告準則會計準則，將不會對歷史財務資料產生任何重大影響。

香港財務報告準則第18號財務報表之呈列及披露載列財務報表之呈列及披露規定，將取代香港會計準則第1號財務報表之呈列。此新訂香港財務報告準則會計準則在延續香港會計準則第1號中眾多規定之同時，引入於損益表中呈列指定類別及定義小計之新規定；就財務報表附註中管理層界定之表現計量提供披露及改進於財務報表中將予披露之合併及分類資料。此外，香港會計準則第1號之部分段落已移至香港會計準則第8號及香港財務報告準則第7號。香港會計準則第7號現金流量表及香港會計準則第33號每股盈利亦作出細微修訂。

4. 重大會計政策

4.1 合併基準

歷史財務資料涵蓋目標公司及其所控制現時組成目標集團之實體（其附屬公司）於往續期間之財務報表。

當目標集團取得對附屬公司的控制權時，將綜合該附屬公司的賬目；當目標集團失去該附屬公司的控制權時，則不再綜合其賬目。具體來說，期內所收購或出售附屬公司的收入及支出，將由目標集團取得控制權當日起計入綜合損益及其他全面收益表，直至目標集團不再控制該附屬公司當日為止。

溢利或虧損及其他全面收益均屬於目標公司擁有人及非控股權益。即使導致非控股權益出現虧損餘額，附屬公司的全面收益總額仍須歸屬於目標公司擁有人及非控股權益。

在有需要時，會對附屬公司的財務報表進行調整，以使其會計政策與目標集團的會計政策相一致。

所有集團內公司間交易、結餘及交易未變現收益於合併時全數對銷。未變現虧損亦予以對銷，除非交易有證據顯示所轉讓的資產出現減值。必要時將對附屬公司財務報表進行調整，以確保與目標集團所採納之會計政策保持一致。

4.2 附屬公司

附屬公司指目標公司可對其行使控制權之被投資方。倘下列全部三項因素均存在：有權控制被投資方；對來自被投資方的浮動回報承擔風險或擁有權利；及能運用對被投資方的權利以影響其浮動回報時，則目標公司即控制被投資方。當事實或情況顯示任何該等控制因素可能出現變動時，將會重新評估控制權。

在目標公司的財務狀況表中，於一間附屬公司之投資按成本減減值虧損（如有）列賬。附屬公司之業績乃由目標公司按已收及應收股息之基準入賬。

4.3 分部報告

目標集團乃根據定期向目標公司董事呈報之內部財務資料（以供彼等就目標集團業務部分之資源分配作出決定及審閱該等部分的表現）確認營運分部及編製分部資料。目標公司董事所獲內部財務資料中的業務部分，乃依據目標集團的服務線進行劃分。

就評估分部表現及在分部之間分配資源而言，目標公司董事根據香港財務報告準則財務報表所計量之毛利或虧損評估分部損益。

為呈列目標集團來自外部客戶之收入及目標集團非流動資產之地理位置，所屬國家乃參照目標集團多數附屬公司營運所在國家而釐定。

4.4 收入確認

客戶合約收入於貨品或服務之控制權轉移至客戶時，按反映目標集團預期將有權就該等貨品或服務交換代價之金額確認，惟不包括代第三方收取之款項。收入不包含增值稅或其他銷售稅，且已扣除任何貿易折扣。

根據合約條款及適用於合約的法律，商品或服務的控制權可隨著時間或於某一時刻轉移。倘集團在履約過程中達成以下條件，則商品及服務的控制權隨著時間轉移：

- 提供全部利益，且客戶同時獲得並享用所有有關利益；
- 隨著目標集團履約而創建或增加客戶所控制的資產；或
- 並未創建對目標集團而言具其他用途的資產，且目標集團有權強制就迄今已完成履約的部分收取款項。

倘商品或服務的控制權隨著時間轉移，收入將按全面達成履約責任的進度於合約期間予以確認。否則，收入於客戶獲得商品或服務控制權的一刻予以確認。

與客戶簽訂的合約或會包含多項履約責任。就該等安排而言，目標集團按各項履約責任的相應單獨售價分配收入。目標集團一般根據向客戶收取的價格釐定單獨售價。倘單獨售價無法直接觀察得出，則使用預期成本加利潤率或經調整市場評估法（視乎能否取得可觀察資料）進行估算。

倘合約包含融資部份，就為轉讓商品或服務予客戶融資向客戶提供重大利益超過一年，則收益按應收款項金額按目標集團與客戶在合約訂立時於個別融資交易內反映之貼現率貼現之現值計量。倘合約載有為目標集團提供重大融資利益之融資部份，則收益根據有關合約確認，包括根據實際利率法合約責任附有之利息開支。就付款與轉讓承諾商品或服務之間的期間為一年或以下之合約而言，目標集團使用香港財務報告準則第15號之實際權宜之策，即交易價格不會就重大融資部份之影響作出調整。

(i) 利息收入

利息收入就未償還本金按適用利率以時間基準累計。

4.5 物業、廠房及設備

物業、廠房及設備按成本減累計折舊及任何累計減值虧損列賬。

物業、廠房及設備成本包括購買價及收購項目的直接應佔成本。

後續成本計入資產賬面值或僅於該項目所附帶的未來經濟利益可能流入目標集團且該項目成本能可靠計量時確認為獨立資產（如適用）。被替換部分的賬面值會終止確認。所有其他維修及保養等成本均於產生的財務期間於損益確認為開支。

物業、廠房及設備折舊於估計可使用年內按直線法撇銷成本(已扣除預期剩餘價值)。可使用年期、剩餘價值及折舊法乃於報告期末檢討及調整(如適用)。可使用年期如下：

傢具、裝置及辦公設備	5年
汽車	4年

倘資產的賬面值超過其估計可收回金額，則資產將即時撇減至其可收回金額。

出售物業、廠房及設備項目的盈虧乃出售所得款項淨額與賬面值的差額，於出售時於損益確認。

4.6 投資物業

投資物業(包括為此目的之在建物業)為持作賺取租金或作資本升值或作該兩種用途，而非在日常業務過程中持作待售、用作生產或供應貨品或服務或作行政用途。投資物業於初步確認時按成本計量，其後按公平值計量，而其任何變動於損益內確認。

在建投資物業所產生之建築成本會資本化，作為在建投資物業部份賬面值。

投資物業乃於出售後或當投資物業永久不再使用及預期出售物業不會產生未來經濟利益時終止確認。終止確認該物業時產生之任何損益(按出售所得款項淨額與該資產之賬面值之差額計算)計入該物業終止確認期間之損益內。

4.7 租賃

目標集團作為出租人

凡租賃條款將租賃資產擁有權的絕大部分風險及回報轉移予承租人者，則該等租賃分類為融資租賃。所有其他租賃均分類為經營租賃。經營租賃所得租金收入以直線法於有關租期內確認為損益。磋商及安排經營租賃產生之初始直接成本乃加至租賃資產的賬面值，並於租期內按直線法確認為開支。

當目標集團為轉租出租人時，其將主租賃及分租賃入賬為兩項獨立租賃。當租賃條款將租賃資產的實質上所有風險和報酬轉移給承租人時，分租賃被分類為融資租賃。其他所有租賃均分類為經營租賃，而目標集團正屬於此情況。

4.8 資產減值(金融資產除外)

於報告期末，目標集團審閱下列資產之賬面值，以釐定是否有跡象顯示該等資產出現減值虧損或過往已確認之減值虧損是否已不存在或減少：

- 物業、廠房及設備，及

- 對附屬公司的投資。

倘資產產生之現金流入大致上不獨立於其他資產，可收回金額則按可獨立產生現金流入之最小資產組別（即現金產生單位（「現金產生單位」））釐定。因此，部分資產個別進行減值測試，另有部分按現金產生單位層面測試。在能夠確定合理和一致的分配基礎時，公司資產分配至個別現金產生單位，否則分配至能夠確定合理和一致的分配基礎的最小組別現金產生單位。

若資產的可收回金額（即公平值減出售成本與使用價值兩者的較高者）估計少於其賬面價值，則該項資產的賬面價值將降至其可收回金額。減值虧損須立即確認為開支。

倘減值虧損其後撥回，則資產賬面值將提高至修訂後的估計可收回金額，惟經提高的賬面值不得超過過往年度該資產並無確認減值虧損的情況下原應釐定的賬面值。減值虧損的撥回須立即於損益確認。

使用價值乃根據預期來自資產或現金產生單位的估計未來現金流量釐定，使用可反映貨幣時間價值的現行市場評估及資產或現金產生單位特定風險的稅前貼現率貼現至現值。

4.9 現金及現金等價物

現金及現金等價物包括手頭現金及定期存款以及原到期日為三個月或更短並在沒有涉及重大價值轉變的風險下可隨時轉換為已知金額現金的短期高流動性投資。現金等價物持作滿足短期現金承擔，而非用於投資或其他目的。

4.10 金融工具

(a) 金融資產

金融資產（並無重大融資部分的貿易應收款項除外）初步按公平值加上其收購或發行直接應佔交易成本計量。並無重大融資部分的貿易應收款項初步按交易價計量。

所有常規購買和出售金融資產於交易日（即目標集團承諾購買或銷售該資產之日）確認。常規購買或出售金融資產指購買或出售需要在一般由法規或市場慣例確定的期間內移交資產。

於釐定其現金流量是否僅為本金及利息付款時會全面考慮附帶嵌入式衍生工具的金融資產。

債務工具

其後計量債務工具視乎目標集團管理資產的業務模式及資產的現金流量特徵。目標集團按攤銷成本將其債務工具分類為持作收取合約現金流量的資產，倘其現金流量僅為本金及利息

付款，則按攤銷成本計量。按攤銷成本入賬的金融資產其後使用實際利率法計量。利息收入、外匯收益及虧損以及減值於損益確認。終止確認的任何收益乃於損益確認。

(b) 金融資產減值損失

目標集團就按攤銷成本計量的金融資產的預期信用損失確認虧損撥備。預期信用損失乃採用以下基準計量：(1)12個月預期信用損失：報告日期後12個月內可能發生的違約事件而導致的預期信用損失；及(2)全期預期信用損失：金融工具於預計年內所有可能發生的違約事件而導致的預期信用損失。估計預期信用損失時所考慮的最長期間為目標集團面對信貸風險的最長合約期間。

預期信用損失為信用損失的概率加權估計。信用損失乃按目標集團根據合約應付的所有合約現金流量與目標集團預期收取的所有現金流量之間的差額計量。該差額其後按資產原有實際利率相近的差額貼現。

目標集團使用香港財務報告準則第9號簡化方法計量貿易應收款項的虧損撥備，並已基於全期預期信用損失計算預期信用損失。目標集團已建立適當組別的撥備矩陣或針對信貸減值債務人進行個別評估。撥備矩陣乃根據目標集團的過往信用損失經驗所設立，並按具體債務人的前瞻性因素及經濟環境以及對報告日期的當前及預測條件方向的評估，包括貨幣的時間價值(如適用)作出調整。

就其他債務金融資產而言，預期信用損失乃基於12個月預期信用損失。然而，倘自產生以來信貸風險顯著增加，則撥備將基於全期預期信用損失。

於釐定金融資產之信貸風險是否自初步確認後大幅增加及估計預期信用損失時，目標集團考慮到相關及毋須付出過多成本或努力後即可獲得之合理及可靠資料。此包括根據目標集團之過往經驗及已知信貸評估得出之定量及定性之資料分析以及前瞻性資料。

目標集團假設，倘逾期超過30日，一項金融資產的信貸風險已大幅增加。在下列情況下，目標集團認為金融資產存在違約：債務人不大可能在目標集團無追索權採取變現抵押(如持有)等行動的情況下向目標集團悉數支付其信貸債務；或金融資產逾期90日以上。

根據金融工具的性質，對信貸風險顯著增加的評估乃按個別基準或共同基準開展。按共同基準開展評估時，目標集團會根據金融工具共有的信貸風險特徵(如逾期狀況及信貸風險評級)對其進行分組。

當一項或多項事件對金融資產的預計未來現金流量產生不利影響時，該金融資產即發生信貸減值。金融資產信貸減值的證據包括以下事件的可觀察數據：

- 發行人或借款人出現重大財務困難；

- 借款人的貸款人因有關借款人財困的經濟或合約理由而給予借款人在其他情況下不會作出的讓步；
- 借款人很可能會進入破產或其他財務重組；或
- 違約，例如拖欠或逾期事件。

目標集團就所有金融工具於損益確認減值收益或虧損，並透過虧損撥備賬對其賬面值作出相應調整。

如有資料顯示對手方出現嚴重財務困難且並無實際收回可能性(如對手方遭清盤或啟動破產程序)，目標集團會將有關金融資產撤銷。目標集團仍可根據其收回款項程序及於適當時候考慮法律意見後對已撤銷金融資產實施強制執行活動。任何收回款項均於損益確認。

信貸減值金融資產的利息收入乃根據金融資產的攤銷成本(即總賬面值減虧損撥備)計算。非信貸減值金融資產的利息收入根據總賬面值計算。

(c) 金融負債

目標集團根據金融負債的產生目的對有關負債進行分類。目標集團將所有金融負債分類為按攤銷成本計量之金融負債，包括貿易應付款項、其他應付款項及應計費用、應付關聯方款項及借款，初始按公平值扣除已產生的交易成本確認，其後採用實際利率法按攤銷成本計量。相關利息開支於損益確認。

於終止確認負債時及於攤銷過程中，收益或虧損於損益確認。

(d) 實際利率法

實際利率法為計算金融資產或金融負債攤銷成本及於有關期間內分配利息收入或利息開支的方法。實際利率為於金融資產或負債的預計年期或(如適用)較短期間準確貼現估計未來現金收入或付款的利率。

(e) 股本工具

目標公司發行的股本工具乃按已收所得款項扣除直接發行成本記錄。

(f) 終止確認

當有關金融資產之未來現金流量之合約權利屆滿，或當金融資產已轉讓且轉讓符合香港財務報告準則第9號規定的終止確認標準時，目標集團終止確認該金融資產。

倘有關合約規定之責任獲解除、取消或到期，則將終止確認金融負債。

4.11 外幣換算

集團實體以其功能貨幣以外的貨幣進行的交易按交易進行時的匯率入賬。外幣貨幣資產及負債按報告期末當時的匯率換算。以外幣按歷史成本計量的非貨幣項目不予重新換算。

結算與換算貨幣項目產生的匯兌差額於其產生期間於損益中確認。因重新換算以公平值列賬的非貨幣項目而產生的匯兌差額於當期損益內入賬，惟有關收益及虧損於其他全面收益內確認的非貨幣項目重新換算而產生的差額除外，於該情況下，匯兌差額亦於其他全面收益內確認。

於綜合入賬時，海外業務的收支項目按期內的平均匯率換算為人民幣，惟匯率於期內大幅波動則除外，在此情況下，則使用交易進行時所用匯率。海外業務的所有資產及負債按報告期末的現行匯率換算。所產生的匯兌差額(如有)於其他全面收益內確認，並於權益內累計為匯兌儲備。於集團實體的個別財務報表的損益賬內確認的匯兌差額於換算長期貨幣項目(構成目標集團於有關海外業務的淨投資的一部分)時重新歸類為其他全面收益，並於權益內累計為匯兌儲備。

4.12 所得稅

期內所得稅包括即期稅項及遞延稅項。

即期稅項乃根據日常業務之利潤或虧損，就所得稅而言毋須課稅或不可扣稅之項目作出調整，並按報告期末已頒佈或實質上已頒佈的稅率計算。應付或應收即期稅項金額為預期將支付或收取的稅項金額的最佳估計，其反映與所得稅有關的任何不確定性。

遞延稅項乃因就財務報告而言資產與負債的賬面值與就稅務而言所使用的相應金額的暫時性差額而確認。所有應課稅暫時性差額的遞延稅項負債均會予以確認。於可動用可扣稅暫時性差額抵銷應課稅溢利時，方會確認遞延稅項資產。遞延稅項乃根據按預期方式變現資產或清償負債的賬面值所適用且於報告期末已頒佈或實質上已頒佈的稅率計量，並反映與所得稅相關的任何不確定性。

遞延稅項負債乃就於附屬公司的投資而引致的應課稅暫時性差額而予以確認，惟倘目標集團可控制暫時性差額撥回及暫時性差額有可能不會於可見將來撥回的情況除外。

遞延稅項資產與負債僅可在即期稅項資產與即期稅項負債有合法權利互相抵銷及涉及同一稅務機關徵收之所得稅及目標集團擬以淨額基準結算即期稅項資產及債務之情況下，方可互相抵銷。

遞延稅項資產的賬面值於報告日期檢討，並於不再可能有足夠應課稅溢利收回全部或部分資產時作調減。

決定計量遞延稅項金額時所用合適稅率的一般要求有一例外情況：其為當投資物業根據香港會計準則第40號「投資物業」按公平值列賬時。除非推翻有關推定，否則，該等投資物業的遞延稅項金額按於報告日期按其賬面金額出售該等投資物業所適用的稅率計量。倘若投資物業可折舊，並且是在商業模式的範圍內所持有的（該商業模式的目的是在於隨著時間的推移消耗該物業中含有的實質上所有經濟利益，而並非通過銷售），則會推翻有關推定。該推定未被目標集團推翻。

所得稅於損益中確認，除非涉及到在其他全面收益中確認的項目或直接在權益中確認的項目，在此情況下，稅項亦在其他全面收益中確認，或者當涉及到直接在權益中確認的項目時，稅項亦直接在權益中確認。

4.13 僱員福利

(a) 定額供款退休計劃

根據中國政府的有關規定，目標集團參與一項由地方市政府運作的中央退休金計劃，據此，目標集團須按僱員基本薪酬的若干百分比向計劃作出供款，為僱員退休福利提供資金。地方市政府承諾承擔所有目前及將來退休的目標集團僱員的退休福利責任。目標集團對計劃的唯一責任乃繼續支付計劃下的所需供款。根據計劃作出的供款於產生時在損益中扣減。計劃並無有關被沒收的供款可沖減日後供款的條文。

(b) 短期僱員福利

短期僱員福利是指預計在僱員提供相關服務的報告期末後十二個月以前將全數結付的僱員福利（終止福利除外）。短期僱員福利於僱員提供相關服務的期間內確認。

(c) 終止福利

終止福利於目標集團無法再撤回該等福利的提供或目標集團確認涉及支付終止福利的重組成本時（以較早者為準）確認。

4.14 撥備及或然負債

當目標集團因過去事件而承擔現有責任（法定或推定）並且很可能需要流出經濟利益以履行責任及對責任金額能作出可靠估計時確認撥備。倘貨幣的時間價值重大，則按照預計履行責任的開支的現值列示撥備。

倘經濟利益流出的可能性不大，或者金額不能可靠估計，則將責任披露為或然負債，惟經濟利益流出的可能性很小則除外。只有在發生或未發生一件或多件不完全在目標集團控制範圍內的未來不確定事件的情況下才能確定其存在的可能責任，亦披露為或然負債，惟經濟利益流出的可能性很小則除外。

4.15 借款成本

直接歸屬於購置、建造或生產合資格資產（須經過相當長時間才可作擬定用途或銷售用途的資產）的借款成本，應資本化為該等資產成本的一部分，直至有關資產大致可作擬定用途或出售用途為止。有待用於合資格資產的特定借款在用作臨時投資所賺取的收入，會從合資格資本化的借款成本中扣除。所有其他借款成本於產生期間在損益確認。

4.16 關聯方

就歷史財務資料而言，若符合以下情況，則一方被視為與目標集團有關聯：

- (a) 倘屬以下人士，則該人士或該人士之近親與目標集團有關聯：
 - (i) 對目標公司有控制權或共同控制權；
 - (ii) 對目標公司有重大影響力；或
 - (iii) 為目標公司或目標公司的母公司的主要管理層成員。
- (b) 倘任何下列情況適用，則該實體與目標集團有關聯：
 - (i) 該實體及目標公司屬同一集團的成員（即各母公司、附屬公司及同系附屬公司彼此間有關聯）。
 - (ii) 一間實體為另一實體的聯營公司或合營企業（或為某一集團的成員公司之聯營公司或合營企業，而該另一實體為此集團的成員公司）。
 - (iii) 兩間實體皆為同一第三方的合營企業。
 - (iv) 一間實體為第三方實體的合營企業而另一實體為第三方實體的聯營公司。
 - (v) 實體為目標集團或與目標集團有關聯的實體就僱員福利設立的離職後福利計劃。
 - (vi) 實體受(a)所識別人士控制或共同控制。
 - (vii) (a)(i)所識別人士對實體有重大影響力或屬該實體（或該實體的母公司）的主要管理層成員。
 - (viii) 向目標公司或目標公司母公司提供主要管理人員服務的實體（或其為組成部分的某集團的任何成員公司）。

任何人士的近親為可能預期於與該實體的交易中影響該名人士或受該名人士影響的家族成員，包括：

- (i) 該名人士的子女及配偶或同居伴侶；
- (ii) 該名人士的配偶或同居伴侶的子女；及
- (iii) 該名人士或其配偶或同居伴侶的受養人。

5. 估計不確定性的主要來源

在應用目標集團的會計政策(載述於附註4)時，目標公司董事需要就不可從表面上即時自其他來源得出的資產及負債賬面值作出判斷、估計及假設。有關估計、判斷及相關假設乃根據過往經驗及被視作相關的其他因素而作出。實際結果可能有別於該等估計。

該等估計及相關假設按持續基準檢討。倘對會計估計之修訂僅影響進行修訂之期間，則於該期間確認，或倘修訂會影響當前及未來期間，則於修訂期間及未來期間確認。

以下未來主要假設及於報告期末估計不確定性之其他主要來源可能具有重大風險導致對往績期間後十二個月內資產及負債賬面值作出重大調整。

按公平值計量的投資物業

投資物業根據獨立專業估值師進行的估值按公平值列賬。於釐定公平值時，估值師採用的估值方法涉及對市場狀況的若干估計。目標公司董事依據估值報告作出了判斷，彼等相信，估值方法、估值過程中所用輸入數據及所用假設能夠反映當前的市場狀況。該等輸入數據及假設之變更將導致目標集團投資物業之公平值發生變化，並對綜合損益及其他全面收益表中呈報之收益或虧損金額進行相應調整。

所得稅及遞延稅項

於日常業務過程中，有若干難以確定最終稅項的交易及計算。倘該等事宜的最終稅項結果與初步記錄的金額不同，有關差額將會影響作出有關決定期間內的當期及遞延所得稅資產及負債。

6. 分部資料

(a) 經營分部資料

目標集團已識別其經營分部，並根據定期向目標公司董事(即主要營運決策者)報告的內部財務資料編製分部資料，供彼等決定對目標集團業務組成部分的資源分配及檢討該等組成部分的表現。

於往績期間，目標集團主要於中國從事物業租賃業務。為資源分配及表現評估而向目標公司董事報告的資料專注於業務的經營業績。因此，目標公司主要營運決策者認為僅有一個經營分部用於制定戰略決

策。除目標集團整體業績及財務狀況外，並未有其他獨立財務資料可提供。因此，僅呈列全集團範圍的披露、主要客戶及地域資料。

(b) 地區資料

由於目標集團的收益根據所提供的服務所在地全部來自中國，且目標集團所有非流動資產的實際所在地均位於中國，因此並未呈列地區分部資料。

(c) 有關主要客戶的資料

主要客戶的收入(各客戶佔目標集團於往績期間收入之10%或以上)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 人民幣千元	2023年 人民幣千元	2024年 人民幣千元	2024年 人民幣千元 (未經審核)	2025年 人民幣千元
客戶A	30,850	32,114	31,621	15,566	12,577
客戶B	<u>不適用*</u>	<u>不適用*</u>	<u>不適用*</u>	<u>不適用*</u>	<u>1,735</u>

* 相應收入未予披露，因其在年內／期內並未佔目標集團總收入的10%以上。

7. 收入

目標集團收入指於往績期間出租物業所產生的租金收入。

8. 其他收入及收益／(虧損)，淨額

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2022年 人民幣千元	2023年 人民幣千元	2024年 人民幣千元	2024年 人民幣千元 (未經審核)	2025年 人民幣千元
銀行利息收入	441	659	314	211	120
投資物業之公平值 收益／(虧損)	<u>23,901</u>	<u>(8,181)</u>	<u>51,925</u>	<u>13,950</u>	<u>(530)</u>
	<u>24,342</u>	<u>(7,522)</u>	<u>52,239</u>	<u>14,161</u>	<u>(410)</u>

9. 融資成本

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2022年 人民幣千元	2023年 人民幣千元	2024年 人民幣千元	2024年 人民幣千元 (未經審核)	2025年 人民幣千元
銀行借款利息	<u>12,093</u>	<u>27,214</u>	<u>33,929</u>	<u>16,862</u>	<u>14,326</u>

10. 除稅前溢利／(虧損)

除稅前溢利／(虧損)乃經扣除／(計入)下列各項後達致：

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2022年 人民幣千元	2023年 人民幣千元	2024年 人民幣千元	2024年 人民幣千元 (未經審核)	2025年 人民幣千元
核數師酬金	15	17	17	13	13
物業、廠房及設備折舊 (附註15)	34	81	109	42	81
產生租賃收入之投資物業產生的直接營運開支	12,252	11,755	12,303	5,650	6,334
出售物業、廠房及設備的虧損	—	—	—	—	46
短期租賃開支	7,663	7,966	6,785	3,392	3,392
僱員成本(包括董事酬金 (附註14))：					
— 薪金及工資	1,431	1,608	2,730	1,376	1,363
— 退休計劃供款	114	134	269	139	131
	<u>1,545</u>	<u>1,742</u>	<u>2,999</u>	<u>1,515</u>	<u>1,494</u>

11. 所得稅(支出)／抵免

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2022年 人民幣千元	2023年 人民幣千元	2024年 人民幣千元	2024年 人民幣千元 (未經審核)	2025年 人民幣千元
本年度 — 中國企業所得稅	—	—	—	—	—
遞延稅項(附註24)	<u>(5,975)</u>	<u>2,045</u>	<u>(12,981)</u>	<u>(3,487)</u>	<u>132</u>
	<u>(5,975)</u>	<u>2,045</u>	<u>(12,981)</u>	<u>(3,487)</u>	<u>132</u>

目標集團須就目標集團成員公司所在及經營所在稅務司法權區產生或源自該等稅務司法權區的應課稅溢利按實體基準繳納所得稅。

由於目標集團於往績期間並無應課稅溢利，故無須就香港利得稅作出撥備。

根據中國所得稅規則及法規，於往績期間，集團實體的中國所得稅撥備乃按25%的法定稅率計算。由於目標集團於往績期間內並無應課稅收入，故無須就中國所得稅作出撥備。

往績期間所得稅開支／(抵免)可與綜合損益及其他全面收益表內除稅前溢利／(虧損)對賬如下：

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2022年 人民幣千元	2023年 人民幣千元	2024年 人民幣千元	2024年 人民幣千元 (未經審核)	2025年 人民幣千元
除稅前溢利／(虧損)	<u>31,605</u>	<u>(15,138)</u>	<u>37,944</u>	<u>6,904</u>	<u>(7,385)</u>
依適用稅率計算之稅務 於其他管轄區經營的附 屬公司的不同稅率之 稅務影響	7,901	(3,785)	9,486	1,726	(1,846)
不可扣稅開支之稅務 影響	1,492	2,482	3,020	1,508	1,281
無須課稅收入之稅務 影響	2,123	8,930	6,246	2,936	2,755
未確認稅務虧損之稅務 影響	(16,622)	(4,682)	(30,998)	(9,318)	(3,368)
動用過去未確認稅務 虧損	1	11	54	10	1,310
	<u>(870)</u>	<u>(911)</u>	<u>(789)</u>	<u>(349)</u>	<u>—</u>
所得稅(開支)／抵免	<u>(5,975)</u>	<u>2,045</u>	<u>(12,981)</u>	<u>(3,487)</u>	<u>132</u>

12. 股息

目標公司董事會並無就往績期間建議派發任何股息。

13. 每股盈利／(虧損)

每股股份盈利／(虧損)資料未予呈列，因其載入歷史財務資料被視為無實質意義。

14. 董事酬金

於往績期間，目標公司董事並無就其提供予目標集團的服務收取任何袍金或其他酬金。此外，於往績期間，目標集團已付或應付的薪酬並無被放棄，且目標集團並無向董事支付任何酬金作為加入目標集團或加入目標集團後的獎勵或作為離職補償。

15. 物業、廠房及設備

	傢具、裝置及 辦公設備 人民幣千元	汽車 人民幣千元	總計 人民幣千元
成本：			
於2022年1月1日	41	—	41
添置	—	341	341
於2022年12月31日及2023年1月1日	41	341	382
添置	—	—	—
於2023年12月31日及2024年1月1日	41	341	382
添置	18	305	323
於2024年12月31日及2025年1月1日	59	646	705
添置	—	30	30
處置／撇銷	—	(170)	(170)
於2025年6月30日	59	506	565
累計折舊：			
於2022年1月1日	37	—	37
年內扣除	—	34	34
於2022年12月31日及2023年1月1日	37	34	71
年內扣除	—	81	81
於2023年12月31日及2024年1月1日	37	115	152
年內扣除	4	105	109
於2024年12月31日及2025年1月1日	41	220	261
期內扣除	3	78	81
處置／撇銷	—	(114)	(114)
於2025年6月30日	44	184	228
賬面淨值：			
於2022年12月31日	4	307	311
於2023年12月31日	4	226	230
於2024年12月31日	18	426	444
於2025年6月30日	15	322	337

16. 投資物業

	截至12月31日			截至6月30日
	2022年	2023年	2024年	2025年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
公平值				
年初／期初	1,176,000	1,278,000	1,356,000	1,452,000
年內／期內添置	78,099	86,181	44,075	530
公平值收益／(虧損)	<u>23,901</u>	<u>(8,181)</u>	<u>51,925</u>	<u>(530)</u>
年末／期末	<u>1,278,000</u>	<u>1,356,000</u>	<u>1,452,000</u>	<u>1,452,000</u>

截至2022年、2023年及2024年12月31日及2025年6月30日，目標集團投資物業(包括中國的在建投資物業)目前乃持作資本增值及／或租賃用途並由獨立專業合資格估值師泓亮諮詢及評估有限公司予以重估。該等物業的公平估值自直接比較法及殘值法得出並分類為第三級。就在建投資物業而言，估值師假設該等物業將根據管理層提供的最新發展方案開發及竣工，並參考物業市場上可獲得的可資比較銷售憑證及計及已耗用的建築成本及完成發展項目將耗用的成本。

截至2024年12月31日及2025年6月30日，目標集團投資物業(包括總值約人民幣1,452,000,000元的投資物業)分別已予質押，作為目標集團銀行融資的擔保，詳情載於附註23。

於往績期間，第三級公平值計量的估值方法並無變動。公平值計量乃基於投資物業的最高及最佳用途，與其實際使用情況並無不同。

下表列示泓亮諮詢及評估有限公司截至2022年、2023年及2024年12月31日及2025年6月30日就投資物業估值模型所採用之重大不可觀察輸入數據：

物業類型	估值方法	重大不可觀察輸入數據	範圍			截至 6月30日 2025年	不可觀察輸入值與公平值的 關係
			2022年	截至12月31日 2023年	2024年		
已竣工物業	直接比較法	平均市價(人民幣元／平方米)	3,088– 4,861	3,088– 4,861	3,088– 4,861	3,088– 4,861	市價越高，公平值越高。
		物業特點(折讓)／溢價	(6.4)– 10%	(6.4)– 10%	(6.4)– 10%	(6.4)– 10%	(折讓)／溢價越高／越低，公平值越低／越高。
開發中物業	直接比較法及殘值法	平均市價(人民幣元／平方米)	3,088– 4,861	3,088– 4,861	3,088– 4,861	3,088– 4,861	市價越高，公平值越高。
		已支出施工成本 (人民幣元／平方米)	1,772	1,523	1,489	1,489	將產生的預算建築成本越高，公平值越低。
		物業特點(折讓)／溢價	(6.4)– 10%	(6.4)– 10%	(6.4)– 10%	(6.4)– 10%	(折讓)／溢價越高／越低，公平值越低／越高。

17. 貿易應收款項

	截至12月31日		截至6月30日	
	2022年	2023年	2024年	2025年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
貿易應收款項	<u>80</u>	<u>247</u>	<u>1,360</u>	<u>1,758</u>

截至報告期末，貿易應收款項(經扣除減值虧損)按發票日期的賬齡分析如下：

	截至12月31日		截至6月30日	
	2022年	2023年	2024年	2025年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
0至30日	15	180	204	198
31日至60日	65	2	201	261
61日至90日	—	1	1	—
91日至180日	—	56	369	277
180日以上	<u>—</u>	<u>8</u>	<u>585</u>	<u>1,022</u>
	<u>80</u>	<u>247</u>	<u>1,360</u>	<u>1,758</u>

並無向客戶授予特定信貸期。目標集團根據附註4.10(b)所述之會計政策確認減值虧損。有關目標集團信貸政策及貿易應收款項所產生之信貸風險分析之進一步詳情，載於附註31(b)。

18. 預付款項、按金及其他應收款項

	截至12月31日		截至6月30日	
	2022年	2023年	2024年	2025年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
預付款項	4,391	1,093	1,593	799
按金及其他應收款項	<u>11,879</u>	<u>15,122</u>	<u>9,459</u>	<u>8,587</u>
	<u>16,270</u>	<u>16,215</u>	<u>11,052</u>	<u>9,386</u>

19. 貿易應付款項

	截至12月31日		截至6月30日	
	2022年	2023年	2024年	2025年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
貿易應付款項	<u>1,575</u>	<u>228</u>	<u>139</u>	<u>231</u>

於各報告期末，貿易應付款項按發票日期的賬齡分析如下：

	截至12月31日		截至6月30日	
	2022年	2023年	2024年	2025年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
0至30日	562	90	1	93
31日至60日	77	—	—	—
61日至90日	80	—	—	—
91日至180日	231	—	—	—
180日以上	<u>625</u>	<u>138</u>	<u>138</u>	<u>138</u>
	<u>1,575</u>	<u>228</u>	<u>139</u>	<u>231</u>

20. 其他應付款項及應計費用

	截至12月31日		截至6月30日	
	2022年	2023年	2024年	2025年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
已收按金	7,783	7,712	8,142	8,637
其他應付款項	475	478	492	466
應付建築成本	—	—	7,889	4,713
預收款項	—	—	15	88
其他應付稅款	89	84	92	—
應計費用	<u>187</u>	<u>187</u>	<u>363</u>	<u>149</u>
	<u>8,534</u>	<u>8,461</u>	<u>16,993</u>	<u>14,053</u>

21. 現金及現金等價物及受限制銀行存款

目標集團的現金及現金等價物包括手頭現金以及按每日銀行存款利率計息的浮動利率銀行存款。目標公司董事認為，該等存款於報告期末的賬面值與其公平值相若。

截至2022年、2023年及2024年12月31日及2025年6月30日，目標集團以人民幣計值之銀行及現金結餘分別約人民幣14,247,000元、人民幣23,384,000元、人民幣20,960,000元及人民幣29,920,000元。人民幣並非可自由轉換之貨幣。根據《中國外匯管理條例》及《結匯、售匯及付匯管理規定》，目標集團獲准透過獲授權進行外匯業務之銀行將人民幣兌換成外幣。

截至2022年、2023年及2024年12月31日及2025年6月30日，若干銀行存款因擔保授予目標集團的銀行融資(附註23)而受限於按需提取款項。

22. 有關關聯方的披露

截至2022年、2023年及2024年12月31日及2025年6月30日，應收／應付關聯方款項均屬無擔保、免息且按要求償還。

於往績期間，目標集團與關聯方訂立下列交易：

關聯方關係	交易類型	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
		2022年 人民幣千元	2023年 人民幣千元	2024年 人民幣千元	2024年 人民幣千元 (未經審核)	2025年 人民幣千元
董事直系親屬擁有權益的公司	租金收入	1,555	1,090	911	442	369
	租金支出	(7,663)	(6,785)	(6,785)	(3,392)	(3,392)

23. 借款

	截至12月31日		截至6月30日	
	2022年 人民幣千元	2023年 人民幣千元	2024年 人民幣千元	2025年 人民幣千元
有擔保銀行貸款(附註)	371,906	443,046	490,808	473,707
減：於流動負債項下所示一年內到期的款項	<u>(11,175)</u>	<u>(442,816)</u>	<u>(490,808)</u>	<u>(473,707)</u>
於非流動負債項下所示的款項	<u>360,731</u>	<u>230</u>	<u>—</u>	<u>—</u>

附註：

於2021年6月28日，目標公司直接附屬公司立標與大華銀行有限公司(「大華銀行」)訂立融資協議，據此，立標獲得最高金額人民幣550,000,000元的三年期貸款，按香港銀行同業拆息上浮2.50%的年利率計息，還款期時間表為2022年至2024年。於2024年，立標與大華銀行訂立協議，據此，訂約方同意將貸款到期日延長至2025年12月30日。

截至2022年、2023年、2024年12月31日及2025年6月30日，該貸款的最終提取金額分別為人民幣371,906,000元、人民幣443,046,000元、人民幣490,808,000元及人民幣473,707,000元。

截至2022年及2023年12月31日，該貸款由以下方式擔保：(i)關聯公司提供的企業擔保；(ii)關聯公司股東簽立的股份抵押契據；(iii)涵蓋關聯公司現有及未來全部資產浮動抵押權的債權證；及(iv)質押銀行存款分別約人民幣8,329,000元及人民幣16,899,000元。

截至2024年12月31日及2025年6月30日，該貸款由以下方式擔保：(i)關聯公司提供的企業擔保；(ii)關聯公司股東簽立的股份抵押契據；(iii)涵蓋關聯公司現有及未來全部資產浮動抵押權的債權證；(iv)質押銀行存款分別約人民幣18,042,000元及人民幣10,664,000元；及(v)目標集團的投資物業(附註16)。

全部有擔保銀行貸款須遵守包括財務表現及資產淨值要求在內的契諾，該等要求需於每年六月及十二月進行半年度合規審查。目標集團已於往績期間遵守所有契諾。

24. 遞延稅項負債

於往績期間確認的遞延稅項負債及變動如下：

	投資物業公平值 變動 人民幣千元
於2022年1月1日	182,740
於損益列支	<u>5,975</u>
於2022年12月31日及2023年1月1日	188,715
於損益入賬	<u>(2,045)</u>
於2023年12月31日及2024年1月1日	186,670
於損益列支	<u>12,981</u>
於2024年12月31日及2025年1月1日	199,651
於損益入賬	<u>(132)</u>
於2025年6月30日	<u><u>199,519</u></u>

由於未來溢利來源難以預測，因此並無就估計稅項虧損確認遞延稅項資產。

截至2022年、2023年、2024年12月31日及2025年6月30日，集團並無就估計稅項虧損分別約人民幣14,953,000元、人民幣10,340,000元、人民幣4,386,000元及人民幣5,439,000元確認遞延稅項資產，乃由於在相關稅務司法權區內，可用以抵銷該等未動用稅項虧損的未來應課稅溢利存在不可預測性。根據稅務條例，所有未動用稅項虧損均可無限期結轉，惟由中國附屬公司所產生的未動用稅項虧損分別約人民幣14,916,000元、人民幣10,298,000元、人民幣4,337,000元及人民幣5,387,000元僅可由確認日期起結轉五年的情況除外。

25. 股本

	股份數目
法定	
每股1.00美元之普通股	
於2022年1月1日、2022年12月31日、2023年1月1日、2023年12月31日、2024年1月1日、 2024年12月31日、2025年1月1日及2025年6月30日	<u><u>50,000</u></u>

	已發行股份 數目	股本 人民幣千元
已發行及繳足		
每股1.00美元的普通股		
於2022年1月1日、2022年12月31日、2023年1月1日、2023年12月31日、2024年1月1日、2024年12月31日及2025年1月1日	100	1
發行股份	<u>900</u>	<u>6</u>
於2025年6月30日	<u>1,000</u>	<u>7</u>

附註：

於2025年6月23日，向目標公司股東配發及發行900股普通股。

26. 儲備

(a) 匯兌儲備

匯兌儲備用於記錄功能貨幣並非人民幣的集團實體的財務報表於換算時產生的匯兌差額。

(b) 保留盈利

累計收益及虧損淨額於損益確認。

27. 綜合現金流量表附註

下表列示目標集團融資活動產生的負債的變動詳情。融資活動產生的負債是指現金流量或未來現金流量於目標集團的綜合現金流量表中分類為融資活動產生的現金流量的相關負債。

	應付關聯方 款項 (附註22) 人民幣千元	借款 (附註23) 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2022年1月1日	311,626	174,243	485,869
融資現金流量變動：			
銀行借款所得款項	—	187,587	187,587
償還銀行借款	—	(5,588)	(5,588)
關聯方墊款	23,655	—	23,655
向關聯方還款	(133,990)	—	(133,990)
已付利息	—	(12,093)	(12,093)
融資現金流量變動總額	(110,335)	169,906	59,571
其他變動：			
利息開支	—	12,093	12,093
匯兌調整	(4,991)	15,664	10,673
其他變動總額	(4,991)	27,757	22,766
於2022年12月31日	<u>196,300</u>	<u>371,906</u>	<u>568,206</u>

	應付關聯方 款項 (附註22) 人民幣千元	借款 (附註23) 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2023年1月1日	196,300	371,906	568,206
融資現金流量變動：			
銀行借款所得款項	—	77,377	77,377
償還銀行借款	—	(12,985)	(12,985)
向關聯方還款	(96,634)	—	(96,634)
關聯方墊款	143,322	—	143,322
已付利息	—	(27,214)	(27,214)
融資現金流量變動總額	46,688	37,178	83,866
其他變動：			
利息開支	—	27,214	27,214
匯兌調整	(3,245)	6,748	3,503
其他變動總額	(3,245)	33,962	30,717
於2023年12月31日	<u>239,743</u>	<u>443,046</u>	<u>682,789</u>
	應付關聯方 款項 (附註22) 人民幣千元	借款 (附註23) 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2024年1月1日	239,743	443,046	682,789
融資現金流量變動：			
銀行借款所得款項	—	64,823	64,823
償還銀行借款	—	(24,853)	(24,853)
向關聯方還款	(67,138)	—	(67,138)
關聯方墊款	71,326	—	71,326
已付利息	—	(33,929)	(33,929)
融資現金流量變動總額	4,188	6,041	10,229
其他變動：			
利息開支	—	33,929	33,929
匯兌調整	(3,672)	7,792	4,120
其他變動總額	(3,672)	41,721	38,049
於2024年12月31日	<u>240,259</u>	<u>490,808</u>	<u>731,067</u>

	應付關聯方 款項 (附註22) 人民幣千元	借款 (附註23) 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2024年1月1日	239,743	443,046	682,789
融資現金流量變動：			
銀行借款所得款項	—	54,671	54,671
償還銀行借款	—	(14,649)	(14,649)
關聯方墊款	45,713	—	45,713
向關聯方還款	(61,798)	—	(61,798)
已付利息	—	(16,862)	(16,862)
融資現金流量變動總額	(16,085)	23,160	7,075
其他變動：			
利息開支	—	16,862	16,862
匯兌調整	(332)	704	372
其他變動總額	(332)	17,566	17,234
於2024年6月30日(未經審核)	<u>223,326</u>	<u>483,772</u>	<u>707,098</u>
	應付關聯方 款項 (附註22) 人民幣千元	借款 (附註23) 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2025年1月1日	240,259	490,808	731,067
融資現金流量變動：			
償還銀行借款	—	(9,698)	(9,698)
關聯方墊款	20,884	—	20,884
已付利息	—	(14,326)	(14,326)
融資現金流量變動總額	20,884	(24,024)	(3,140)
其他變動：			
利息開支	—	14,326	14,326
匯兌調整	3,284	(7,403)	(4,119)
其他變動總額	3,284	6,923	10,207
於2025年6月30日	<u>264,427</u>	<u>473,707</u>	<u>738,134</u>

28. 承擔

(a) 租賃承擔

經營租賃承擔 — 目標集團作為出租人

截至2022年、2023年及2024年12月31日及2025年6月30日，目標集團與租戶訂立合約之最低租賃應收款項如下：

	截至12月31日			截至 6月30日
	2022年	2023年	2024年	2025年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
不超過一年	37,522	37,235	31,605	43,961
一年以上但不超過兩年	36,753	30,722	28,898	31,308
兩年以上但不超過三年	30,080	28,286	26,231	28,597
三年以上但不超過四年	27,461	25,718	26,932	27,052
四年以上但不超過五年	25,252	26,600	25,957	26,417
超過五年	<u>226,251</u>	<u>200,534</u>	<u>174,744</u>	<u>143,997</u>
	<u>383,319</u>	<u>349,095</u>	<u>314,367</u>	<u>301,332</u>

經營租賃應收款項代表目標集團應從其投資物業之不可撤銷經營租賃收取之未來租金最低總額。

(b) 資本承擔

截至2022年、2023年及2024年12月31日及2025年6月30日，目標集團有未履行的資本承擔如下：

	截至12月31日			截至 6月30日
	2022年	2023年	2024年	2025年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
已訂約但未計提撥備：				
— 在建投資物業	<u>75,232</u>	<u>117,910</u>	<u>88,369</u>	<u>86,549</u>

29. 資本管理政策及程序

目標集團管理其資本以確保目標集團內實體將能夠持續經營，同時透過優化債務及股權平衡最大化股東回報。

目標集團資本架構包括債務淨額(扣除現金及現金等價物以及目標公司擁有人應佔權益(分別包含已發行股本、儲備及保留盈利))。

目標公司董事持續檢討其資本架構，當中計及資本成本及資本相關風險。目標集團將透過派付股息、新股發行及股份回購以及發行新債或贖回現有債務(如有必要)平衡其整體資本架構。

管理層將權益總額視為資本。截至2022年、2023年及2024年12月31日及2025年6月30日，資本額分別約為人民幣552,672,000元、人民幣536,046,000元、人民幣556,667,000元及人民幣553,370,000元，考慮到預計資本支出和預期戰略投資機會，管理層認為該金額實屬最佳。

30. 按類別劃分的金融資產及金融負債的概要

下表列示目標集團金融資產及負債的賬面值：

	截至12月31日			截至 6月30日
	2022年	2023年	2024年	2025年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
金融資產				
按攤銷成本計量的金融資產：				
貿易應收款項	80	247	1,360	1,758
按金及其他應收款項	7	10	17	3
應收關聯方款項	2,200	1,396	1,078	967
受限制銀行存款	8,329	16,899	18,042	10,664
現金及現金等價物	14,512	23,207	20,541	30,195
	<u>25,128</u>	<u>41,759</u>	<u>41,038</u>	<u>43,587</u>
金融負債				
按攤銷成本計量的金融負債：				
貿易應付款項	1,575	228	139	231
其他應付款項及應計費用	8,445	8,377	16,886	13,965
應付關聯方款項	196,300	239,743	240,259	264,427
借款	371,906	443,046	490,808	473,707
	<u>578,226</u>	<u>691,394</u>	<u>748,092</u>	<u>752,330</u>

31. 財務風險管理目標及政策

目標集團的金融工具在目標集團日常業務過程中產生的主要風險為利率風險、信用風險、流動性風險及外匯風險。該等風險因目標集團執行下列的財務管理政策及慣例而有限。一般而言，目標集團就其風險管理採取保守策略。目標集團並無使用任何衍生工具及其他工具作對沖用途，亦無持有或發行衍生金融工具作交易用途。

(a) 利率風險

利率風險為一項金融工具的公平值或未來現金流因市場利率變動而波動所帶來的風險。目標集團的利率風險主要來自銀行借款。按浮動利率發行的借款令目標集團須承受現金流利率風險。

截至2022年、2023年、2024年12月31日及2025年6月30日，倘借款利率上升50個基點且其他變量保持不變，則年內／期內稅後溢利／（虧損）將分別減少／增加約人民幣1,553,000元、人民幣1,850,000元、人民幣2,049,000元及人民幣1,978,000元，主要源於浮動利率借款利息開支的增加／減少。

倘借款利率下調50個基點且其他變量保持不變，則對年內／期內稅後溢利／（虧損）將產生等量反向影響。

(b) 信用風險

目標集團訂有釐定信貸限額、信貸審批及其他監察程序之政策，確保就收回逾期債務採取跟進行動。就此，目標公司董事認為目標集團並無承受重大信用風險。

就貿易應收款項而言，目標集團於報告期末重新評估全期預期信用損失，以確保自初始確認以來發生的違約可能性或風險顯著增加作出足夠減值虧損撥備。

目標集團採用撥備矩陣以衡量香港財務報告準則第9號的規定計量預期信用損失。截至2022年、2023年及2024年12月31日及2025年6月30日，應用於撥備矩陣之預期虧損率乃參照債務人之特徵而釐定，包括貿易應收款項之過往實際虧損以及債務人特定及與債務人經營所在之經濟環境有關之資料。截至2022年、2023年及2024年12月31日及2025年6月30日，目標集團已評估並得出結論，貿易應收款項的預期信用損失屬不重大。

就按攤銷成本計量的其他金融資產而言，基於對手方違約風險，目標集團根據12個月預期信用損失法進行評估並得出結論，該等金融資產的預期信用損失並不重大。因此，截至2022年、2023年及2024年12月31日及2025年6月30日並無確認虧損撥備。

現金及現金等價物指於具備穩健信貸評級銀行之存款。鑒於其具備高信貸評級，目標集團預期於此方面不會面臨較高的信用風險。

(c) 流動性風險

目標集團的政策是維持充足的現金及現金等價物，並於必要時通過借款及應付關聯方款項以滿足其營運資金需求。管理層認為目標集團不存在重大流動性風險。

目標集團的金融負債列示如下：

	賬面值	已訂約未貼 現現金流量 總額	一年內或 按要 求	一年以上 兩年以內	兩年以上 五年以內	五年以上
	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
截至2022年12月31日						
貿易應付款項	1,575	1,575	1,575	—	—	—
其他應付款項及應計費用	8,445	8,445	8,445	—	—	—
應付關聯方款項	196,300	196,300	196,300	—	—	—
借款	371,906	410,307	36,073	374,234	—	—
	<u>578,226</u>	<u>616,627</u>	<u>242,393</u>	<u>374,234</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
截至2023年12月31日						
貿易應付款項	228	228	228	—	—	—
其他應付款項及應計費用	8,377	8,377	8,377	—	—	—
應付關聯方款項	239,743	239,743	239,743	—	—	—
借款	443,046	459,903	455,398	4,505	—	—
	<u>691,394</u>	<u>708,251</u>	<u>703,746</u>	<u>4,505</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
截至2024年12月31日						
貿易應付款項	8,028	8,028	8,028	—	—	—
其他應付款項及應計費用	8,997	8,997	8,997	—	—	—
應付關聯方款項	240,259	240,259	240,259	—	—	—
借款	490,808	514,604	514,604	—	—	—
	<u>748,092</u>	<u>771,888</u>	<u>771,888</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>

	賬面值	已訂約未貼 現現金流量 總額	一年內或 按要求	一年以上 兩年以內	兩年以上 五年以內	五年以上
	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
截至2025年6月30日						
貿易應付款項	4,944	4,944	4,944	—	—	—
其他應付款項及應計費用	9,252	9,252	9,252	—	—	—
應付關聯方款項	264,427	264,427	264,427	—	—	—
借款	473,707	490,331	490,331	—	—	—
	<u>752,330</u>	<u>768,954</u>	<u>768,954</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>

(d) 外匯風險

貨幣風險是指因外匯匯率變動導致金融工具公平值或未來現金流量波動的風險。由於目標集團的大部分交易以各實體的功能貨幣進行，因此目標集團的貨幣風險極低。

32. 公平值計量

目標集團投資物業的公平值計量盡可能使用市場可觀察輸入值及數據。用於釐定公平值計量的輸入數據乃根據用於所採用估值技術的輸入數據的可觀察程度分類為不同層級：

- 第一層級： 相同資產或負債於活躍市場的報價（未經調整）；
- 第二層級： 就資產或負債而直接（即價格）或間接（即從價格推衍）可觀察的輸入數據（不包括第一層級所載的報價）；及
- 第三層級： 並非基於可觀察市場數據的資產或負債輸入數據（不可觀察輸入值）。

將項目分類至上述層級乃基於所使用輸入數據（有關輸入數據對該項目的公平值計量有重大影響）的最低層級進行。於各層級之間轉撥項目於轉撥期間確認。

有關上述項目公平值計量的更多詳細資料，請參閱附註16。

33. 往績期間結束後的事項

於2025年6月30日後，除歷史財務資料其他部分所披露者外，目標集團概無發生任何重大期後事項。

34. 期後財務資料

目標集團及目標公司或目標集團旗下任何公司概無就2025年6月30日後的任何期間編製任何經審核財務報表。

業務概覽

目標公司為一間於英屬維爾京群島註冊成立的投資控股有限公司。其持有立標有限公司100%股權，而立標有限公司全資擁有惠州立信。其亦持有Asia Honest (H.K.) Limited 100%股權，而Asia Honest (H.K.) Limited全資擁有惠州創業興。惠州立信持有物業。

緊接完成前，目標公司由王麗盈女士擁有100%權益。完成後，本公司將於目標公司全部已發行股本約37.7%的股權中擁有權益。

目標公司目前持有位於中國廣東省惠州市惠州區的物業。有關物業的詳情，請參閱「有關目標集團的資料」一節下(b)「立標集團」分節及本通函附錄五所載物業估值報告。

財務回顧

目標集團收入及毛利

	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	2024年	2025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
	(經審核)	(經審核)	(經審核)	(未經審核)	(經審核)
收入	36,683	37,580	39,259	19,046	17,111
銷售成本	(12,252)	(11,755)	(12,303)	(5,650)	(6,334)
毛利	24,431	25,825	26,956	13,396	10,777
毛利率%	66.60%	68.72%	68.66%	70.33%	62.98%

收入

目標集團大部分收入來自物業租賃。截至2024年12月31日止三個年度，目標集團之收益由2022年約人民幣3,670萬元增加至2023年約人民幣3,760萬元，並進一步增至2024年約人民幣3,930萬元，2023年及2024年之增幅分別約為2.45%及4.47%。該增長乃主要由於租賃區域增量。

截至2025年6月30日止六個月，目標集團之收入由約人民幣1,900萬元減少約10.16%至約人民幣1,710萬元。該減少乃主要由於租金寬減。

毛利

目標集團之毛利由2022年約人民幣2,440萬元增加約5.71%至2023年約人民幣2,580萬元。此外，毛利率由66.60%增加至68.72%。該增加主要歸因於收入增長。

目標集團之毛利於2024年進一步增加約4.38%至約人民幣2,700萬元。該增加大致與上文所述之收入增長一致，且毛利率與2023年維持相近水平。

截至2025年6月30日止六個月，目標集團的毛利由約人民幣1,340萬元減少約19.55%至約人民幣1,080萬元。該減少乃主要由於截至2025年6月30日止六個月內的租金寬減。

目標集團的其他營運開支及所得稅

	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	2024年	2025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
	(經審核)	(經審核)	(經審核)	(未經審核)	(經審核)
銷售開支	—	312	1,390	772	724
行政開支	5,075	5,915	5,932	3,019	2,702
財務成本	12,093	27,214	33,929	16,862	14,326
實際稅率	25%	25%	25%	25%	25%

銷售及行政開支

目標集團之銷售及行政開支主要包括員工成本、專業費用、招待費等。截至2022年、2023年及2024年12月31日止三個年度，銷售及行政開支分別佔目標集團收益約13.83%、16.57%及18.65%，截至2024年及2025年6月30日止六個月期間，則分別佔目標集團收益約19.90%及20.0%。

目標集團之銷售開支由2022年的零元增加至2023年的人民幣31萬元，該增加主要由於加強了物業租賃的推廣。目標集團之行政開支由2022年的人民幣510萬元增加約16.55%至2023年的人民幣590萬元，該增加乃主要由於專業費用及員工成本增加。

財務成本

目標集團之財務成本主要為用於物業發展的銀行借款之利息開支。截至2022年、2023年及2024年12月31日止三個年度，目標集團之財務成本分別約為人民幣1,210萬元、人民幣2,720萬元及人民幣3,390萬元，分別佔目標集團同期總收益約32.97%、72.42%及86.42%，截至2024年及2025年6月30日止六個月期間，目標集團財務成本分別約為人民幣1,690萬元及人民幣1,430萬元，分別佔目標集團同期總收益約88.53%及83.72%。

2023年財務成本增加乃主要由於貸款利率的增加及較高的貸款提款額。

所得稅開支

根據中國所得稅規則及法規，於截至2022年、2023年及2024年12月31日止三個年度以及截至2025年6月30日止六個月期間，集團實體的中國所得稅撥備乃按25%的法定稅率計算。由於目標集團於截至2022年、2023年及2024年12月31日止三個年度以及截至2025年6月30日止六個月期間並無應課稅收入，故無需計提中國所得稅撥備。

目標集團之年／期內溢利及全面收益總額

	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	2024年	2025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
	(經審核)	(經審核)	(經審核)	(未經審核)	(經審核)
年／期內淨溢利／					
(虧損)	25,630	(13,093)	24,963	3,417	(7,253)

鑒於前文所述，目標集團於截至2022年及2024年12月31日止年度分別錄得淨溢利約人民幣2,560萬元及人民幣2,500萬元，並於截至2024年6月30日止六個月期間錄得淨溢利約人民幣340萬元。

相反，目標集團於截至2023年12月31日止年度產生淨虧損約人民幣1,310萬元，並於截至2025年6月30日止六個月期間產生淨虧損約人民幣730萬元。

財務資源及資本負債比率

	截至12月31日		截至6月30日	
	2022年	2023年	2024年	2025年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
	(經審核)	(經審核)	(未經審核)	(經審核)
資產總值	1,319,702	1,414,194	1,504,517	1,505,307
現金及銀行結餘	14,512	23,207	20,541	30,195
負債總額	767,030	878,148	947,850	951,937
借款	371,906	443,046	490,808	473,707
流動負債淨額	(176,193)	(633,284)	(696,126)	(699,448)
資產淨值	552,672	536,046	556,667	553,370

流動資金、資本負債比率及資本結構

截至2022年、2023年及2024年12月31日以及2025年6月30日，目標集團之現金及銀行結餘總額分別約為人民幣1,450萬元、人民幣2,320萬元、人民幣2,050萬元及人民幣3,020萬元。

截至2022年、2023年及2024年12月31日以及2025年6月30日，目標集團之總資產分別約為人民幣13.197億元、人民幣14.142億元、人民幣15.045億元及人民幣15.053億元，流動負債淨額分別約為人民幣1.762億元、人民幣6.333億元、人民幣6.961億元及人民幣6.994億元。目標集團截至2022年、2023年及2024年12月31日以及2025年6月30日之流動比率分別為0.19、0.08、0.07及0.07。

截至2025年6月30日，目標集團之尚未償還銀行借款約為人民幣4.737億元。

目標集團於2022年、2023年及2024年12月31日以及2025年6月30日之資產淨值分別約為人民幣5.527億元、人民幣5.36億元、人民幣5.567億元及人民幣5.534億元。資本負債比率（定義為總負債除以總資產）於2022年、2023年及2024年12月31日以及2025年6月30日分別約為0.58、0.62、0.63及0.63。

財務資源

截至2024年12月31日止三個年度及2025年6月30日止六個月，目標集團主要透過業務營運產生之資金及銀行借款為營運資金需求提供資金。

資產抵押

截至2022年及2023年12月31日，該貸款由以下項目擔保，其中包括：(i)關聯公司提供之企業擔保；(ii)關聯公司股東簽署之股份押記契據；(iii)包含關聯公司所有資產第一固定及浮動押記之債權證；以及分別約人民幣8,329,000元及人民幣16,899,000元之受限制銀行存款。截至2024年12月31日及2025年6月30日，該銀行貸款繼續由相同安排擔保，受限制銀行存款分別約為人民幣18,042,000元及人民幣10,664,000元，並額外包含目標集團持有之投資物業。

除上述外，目標集團並無任何資產被抵押作為該銀行貸款之擔保。

或然負債

截至2022年、2023年及2024年12月31日以及2025年6月30日，目標集團並無重大或然負債。

資本承擔

截至2022年、2023年及2024年12月31日以及2025年6月30日，目標集團就發展中投資物業之資本承擔分別為人民幣7,520萬元、人民幣1.179億元、人民幣8,840萬元及人民幣8,650萬元。

重大投資

截至2024年12月31日止三個年度及2025年6月30日止六個月，目標集團並無任何重大投資。

重大收購及出售

截至2024年12月31日止三個年度及2025年6月30日止六個月，目標集團並無進行任何對附屬公司、共同控制實體及關聯公司之重大收購或出售。目標集團亦無計劃於2025財政年度完成收購後收購重大投資或資本資產。

外匯風險

目標集團於中國經營業務，其所有交易均以人民幣呈列。目標集團之營運未因匯率波動而遭受任何重大影響或流動性困難。截至2024年12月31日止三個年度及2025年6月30日止六個月，目標集團亦未進行任何對沖交易或遠期合約安排。完成收購後，本集團將繼續監察目標集團之外匯風險並於適時採取審慎措施。

僱員及薪酬政策

截至2025年6月30日，目標集團約有18名僱員。截至2024年12月31日，目標集團之員工成本主要包括約人民幣290萬元的薪金及其他津貼。

前景

截至最後可行日期，目標集團無計劃開展新業務或作出重大投資或資本資產。

(A) 經擴大集團的未經審核備考財務資料

以下乃本集團完成收購事項及出售事項後，經擴大集團的未經審核備考綜合資產負債表（「未經審核備考財務資料」）。收購事項及出售事項之詳情載於本通函「董事會函件」一節。下文所呈列未經審核備考財務資料乃為說明經擴大集團於2025年6月30日的綜合財務狀況表而編製，猶如收購事項及出售事項已於2025年6月30日完成。

經擴大集團的未經審核備考財務資料乃根據聯交所證券上市規則第4.29段及以下所載附註編製，旨在說明收購事項及出售事項的影響。未經審核備考財務資料乃基於若干假設、估計及不確定因素而編製。由於其假設性質，未經審核備考財務資料未必能真實反映經擴大集團的財務狀況，猶如收購事項及出售事項已於2025年6月30日或任何未來日期完成。

未經審核備考財務資料應與本集團截至2025年6月30日止六個月已刊發未經審核中期報告所載之歷史財務資料及本通函其他部分所載其他財務資料一併參閱。

(1) 經擴大集團的未經審核備考綜合資產負債表

	本集團 截至2025年 6月30日 人民幣千元 (附註1)	備考調整 人民幣千元 (附註2)		人民幣千元 (附註3)	經擴大集團 之未經審核 備考總額 人民幣千元
非流動資產					
物業、廠房及設備	43,628				43,628
投資物業	54,045				54,045
於聯營公司的權益	187,247	249,907		771	437,925
遞延稅項資產	<u>50,956</u>				<u>50,956</u>
	<u>335,876</u>				<u>586,554</u>

	本集團 截至2025年 6月30日 人民幣千元 (附註1)	備考調整 人民幣千元 人民幣千元 (附註2) (附註3)		經擴大集團 之未經審核 備考總額 人民幣千元
流動資產				
存貨及其他合約成本	544,102			544,102
貿易及其他應收款項	239,726	(101,755)		137,971
預付稅款	6,848			6,848
已抵押及受限制存款	5,072			5,072
現金及現金等價物	<u>234,753</u>	(145,992)	(771)	<u>87,990</u>
	<u>1,030,501</u>			<u>781,983</u>
總資產	<u>1,366,377</u>			<u>1,368,537</u>
流動負債				
合約負債	46,981			46,981
貿易及其他應付款項	480,555	(80)		480,475
租賃負債	141			141
應付稅款	112,484			112,484
撥備	<u>22,286</u>			<u>22,286</u>
	<u>662,447</u>			<u>662,367</u>
流動資產淨值	<u>368,054</u>			<u>119,616</u>
總資產減流動負債	<u>703,930</u>			<u>706,170</u>
非流動負債				
租賃負債	478			478
遞延稅項負債	<u>3,009</u>			<u>3,009</u>
	<u>3,487</u>			<u>3,487</u>
資產淨值	<u>700,443</u>			<u>702,683</u>

(2) 經擴大集團的未經審核備考財務資料附註

- (1) 結餘乃摘錄自本公司截至2025年6月30日止六個月已刊發未經審核中期報告所載本集團於2025年6月30日的未經審核綜合財務狀況表。
- (2) 根據本公司全資附屬公司萬城發展有限公司(「**萬城發展**」)與王麗盈女士訂立的日期為2025年7月18日的買賣協議，本集團已有條件同意收購目標公司已發行股本總額約25.30%，代價總額為151,038,000港元(相當於約人民幣137,739,000元)(「**代價**」)，將透過(i)支付現金代價40,000,000港元(相當於約人民幣36,478,000元)；及(ii)本公司向王麗盈女士轉讓本公司間接全資附屬公司Fortune Brilliant City Limited(「**Fortune Brilliant**」)所有已發行股份結算。

此外，根據日期為2025年7月18日的認購協議，萬城發展已有條件同意認購，及目標公司已有條件同意配發及發行認購股份(約佔目標公司於完成買賣協議及認購協議項下擬進行的交易(「**完成**」)後經擴大已發行股本的16.7%)，認購價為120,087,000港元(相當於約人民幣109,513,000元)。

因此，於完成後，本公司將透過萬城發展於目標公司約37.7%的全部已發行股本中擁有權益。

完成取決於達成若干條件，(其中包括)獲得本公司股東批准。於完成後，目標公司將根據香港會計師公會頒佈的香港會計準則第28號於聯營公司及合營企業之投資，採用權益法作為聯營公司入賬。

鑒於本集團持有的目標集團可識別資產及負債的公平值比例超過代價，收購事項及出售事項將產生出售收益人民幣2,240,000元。

金額約人民幣249,907,000元指於2025年7月18日目標集團37.7%股權的公平值。該金額乃通過將目標集團於2025年7月18日的淨資產約人民幣553,369,000元，加上股份認購所得款項約人民幣109,513,000元計算，得出經調整淨資產約人民幣662,882,000元。隨後釐定完成後本集團37.7%股權應佔公平值，金額約人民幣249,907,000元。

有關Fortune Brilliant的資料：

Fortune Brilliant為一間於英屬維爾京群島註冊成立的投資有限公司。截至2025年7月18日，Fortune Brilliant持有成安國際有限公司（「成安」）（一間於香港註冊成立的投資控股有限公司）之全部已發行股本。此外，成安持有惠州萬嘉信息諮詢有限公司（「惠州萬嘉」）（一間於中國成立的有限公司）之全部股權。

Fortune Brilliant、成安及惠州萬嘉的總資產及負債明細如下：

	於轉讓貸款前 合併Fortune Brilliant、成 安及惠州萬嘉 人民幣千元	轉讓貸款 (附註) 人民幣千元	於轉讓貸款後 合併Fortune Brilliant、成 安及惠州萬嘉 人民幣千元
截至2025年7月18日的 資產／(負債)淨額			
現金及現金等價物	1		1
其他應收款項	1	101,754	101,755
其他應付款項	<u>(80)</u>		<u>(80)</u>
	<u>(78)</u>		<u>101,676</u>

附註：

轉讓貸款尚未於完成後完成。該調整乃為反映，萬城發展間接全資附屬公司惠州漢基房地產開發有限公司向惠州萬嘉轉讓貸款本金及應計利息約人民幣101,754,000元。

- (3) 指與收購事項及出售事項有關之估計法律及專業費用及其他直接開支，約為人民幣771,000元。該調整對經擴大集團於後續年度不會產生持續影響。
- (4) 除上文所披露者外，概無對未經審核備考財務資料作出其他調整，以反映於2025年6月30日後訂立的經擴大集團的任何交易結果或其他交易。

(B) 申報會計師就本集團未經審核備考財務資料而發出的報告

以下為自香港執業會計師香港立信德豪會計師事務所有限公司接獲之報告全文，乃為載入本通函而編製。



Tel : +852 2218 8288
Fax: +852 2815 2239
www.bdo.com.hk

25th Floor Wing On Centre
111 Connaught Road Central
Hong Kong

電話：+852 2218 8288
傳真：+852 2815 2239
www.bdo.com.hk

香港干諾道中111號
永安中心25樓

獨立申報會計師關於編製未經審核備考財務資料的鑒證報告**致萬城控股有限公司董事**

就 貴公司董事編製萬城控股有限公司（「貴公司」）及其附屬公司（統稱「貴集團」）未經審核備考財務資料的報告，吾等已對其完成了鑒證，僅供參考。未經審核備考財務資料包括載於 貴公司日期為2025年10月24日的通函（「通函」）附錄四第IV-1至IV-5頁的 貴集團於2025年6月30日的未經審核備考綜合資產及負債表及相關附註，內容有關建議收購Fortune Radiant City Limited及其附屬公司及出售Fortune Brilliant City Limited及其附屬公司（「收購事項及出售事項」）。 貴公司董事編製未經審核備考財務資料所依據之適用標準載於通函附錄四第IV-1至IV-5頁內。

貴公司董事已編製未經審核備考財務資料，以說明收購事項及出售事項對 貴集團於2025年6月30日之綜合財務狀況之影響，猶如收購事項及出售事項已於2025年6月30日進行。在此過程中， 貴公司董事已從 貴集團截至2025年6月30日止六個月的中期報告中摘錄有關 貴集團綜合財務狀況的資料（並無就該等資料刊發審核或審閱報告）。

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段及參考香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈的會計指引第7號「編製備考財務資料以載入投資通函內」（「會計指引第7號」），編製未經審核備考財務資料。

吾等之獨立性及質量管理

吾等已遵從香港會計師公會頒佈的「專業會計師職業道德守則」獨立性及其他道德規範之規定，其乃基於正直、客觀、專業能力及盡職審查、保密及專業操守等基本原則制定。

本行應用香港會計師公會頒佈的香港質量管理準則第1號「對財務報表進行審計或審閱或從事其他保證或相關服務委聘的企業品質控制」，其要求本行設計、實施及營運一套質量管理制度，包括有關遵守道德規範、專業準則及適用法律監管規定的政策及程序。

申報會計師的責任

吾等的責任是根據上市規則第4.29(7)段的規定，對未經審核備考財務資料發表意見並向閣下報告意見。與編製未經審核備考財務資料時所採用的任何財務資料相關及由吾等曾發出的任何報告，吾等除對該等報告於發出日期的報告收件人負責外，吾等概不承擔任何責任。

吾等根據香港會計師公會頒佈的香港核證業務準則第3420號「就編製載入章程的備考財務資料作出報告的核證業務」執行吾等的工作。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段及參考香港會計師公會頒佈的會計指引第7號編製未經審核備考財務資料獲取合理保證。

就是次委聘而言，吾等並無責任更新或重新發出在編製未經審核備考財務資料時所使用的任何過往財務資料而發出的任何報告或意見，且在是次委聘過程中，吾等亦不對在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載入通函的目的僅為說明重大事件或交易對實體未經調整財務資料的影響，猶如該事件已在為說明目的而選擇的較早日期發生或進行。因此，吾等不對收購事項及出售事項於2025年6月30日的實際結果是否如同呈報一樣發生提供任何保證。

就報告未經審核備考財務資料是否已按照適用標準妥為編製的合理核證委聘，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件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：

- 相關未經審核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已對未經調整財務資料作出的適當調整。

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實體的性質的了解、與編製未經審核備考財務資料有關的事件或交易以及其他相關委聘情況。

委聘亦涉及評估未經審核備考財務資料的整體呈列方式。

吾等相信，吾等已獲取充足及適當的憑證，作為吾等意見的基礎。

意見

吾等認為：

- (a) 未經審核備考財務資料已由 貴公司董事按所述基準妥為編製；
- (b) 有關基準與 貴集團之會計政策一致；及
- (c) 就根據上市規則第4.29(1)段披露之未經審核備考財務資料而言，該等調整屬恰當。

香港立信德豪會計師事務所有限公司

執業會計師

香港

2025年10月24日

以下為獨立估值師泓亮諮詢及評估有限公司就本集團擬收購物業權益的估值所編製的函件、估值概要及估值證書全文，以供載入本通函。本附錄所界定的詞彙僅於本附錄中適用。

泓亮諮詢及評估有限公司
香港
德輔道中308號
16樓1602-4室



敬啟者：

指示及估值日期

吾等遵照 閣下指示，評估萬城控股有限公司（「貴公司」）及其附屬公司（以下統稱「貴集團」）擬收購位於中華人民共和國（「中國」）的物業權益的市值，以作公開披露用途。吾等確認已進行視察及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2025年8月31日（「估值日期」）的市值向 閣下提供意見。

估值準則

估值乃根據香港測量師學會所頒佈並於2024年12月31日生效的香港測量師學會估值準則（2024年），並參考國際評估準則委員會所頒佈並於2025年1月31日生效的國際估值準則；以及香港聯合交易所有限公司證券上市規則第5章及第12項應用指引所載規定而編製。

估值基準

吾等的估值乃按市值基準作出。市值的定義為「在進行適當市場推銷後，由自願買家及自願賣家各自在知情、審慎及不受脅迫的情況下，於估值日期達成資產或負債交易的公平交易估計金額」。

估值假設

吾等的估值乃假設賣方於市場出售物業權益時，並無憑藉遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何類似可能影響物業權益價值的安排獲利而作出。

概無就物業權益所作的任何抵押、按揭或所欠付的款項，以及出售時可能產生的任何開支或稅項計提撥備。除另有註明外，物業權益乃假定並無附帶可影響其價值的繁重產權負擔、限制及支銷。

由於物業權益乃透過長期土地使用權持有，故吾等已假設擁有人於土地使用權未屆滿的整個期限內有權自由且不受干擾地使用物業權益。

估值方法

於估值 貴集團將予收購的第一組物業權益時，吾等採用市場法。於估值 貴集團將予收購的第二組物業權益時，吾等採用市場法評估擬建發展的總發展價值，其後將根據尚未償還發展成本、尚未完成的發展階段及潛在利潤率予以調整。

市場法乃公認為對大部分形式的物業進行估值最為被接受的估值方法，以近期類似物業的市場憑證分析，以便與所估物業作比較。每項可資比較物業乃按其單位價格作出分析；每項可資比較物業的特質其後與所估物業作比較，倘有任何差異，單位價格將予調整，就此因應多項因素（例如時間、地區、樓齡、樓宇質素等）對單位價格作出百分比調整，以達致對所估物業為恰當的單位價格。

土地年期及業權調查

吾等已獲提供有關物業權益的業權文件副本。然而，吾等並無查核文件正本以核實所有權，或核實呈交予吾等的副本中可能未有列出的任何修訂。吾等很大程度乃依賴 貴集團所提供的資料。

吾等依賴 貴集團的中國法律顧問北京金誠同達律師事務所就位於中國的物業權益的業權所提供的意見。由於法律顧問於其領域內所賦予的詮釋更為恰當，吾等不會就任何賦予有關資料的詮釋承擔責任。

本函件、估值概要及估值證書所披露的所有法律文件僅供參考。吾等並不會就與本函件、估值概要及估值證書所載物業權益的合法業權有關的任何法律事項承擔責任。

資料來源

吾等很大程度乃依賴 貴集團及法律顧問就位於中國的物業權益的業權所提供的資料。吾等亦採納所獲取有關物業證明、佔用詳情、面積及所有其他相關事宜的意見。估值的尺寸、量度及面積均以提供予吾等的文件所載資料為依據，故僅為約數。

吾等亦獲 貴集團告知所提供予吾等的資料並無遺漏或保留重大因素或資料，且認為吾等已獲取足夠資料以達致知情見解。吾等相信用作編製估值的假設為合理，且並無理由懷疑 貴集團向吾等提供就估值而言屬重大的資料的真實性及準確性。

視察及調查

吾等曾視察物業的外部及內部。儘管於視察時並非所有範圍均可內進視察，惟吾等已盡力視察物業的所有範圍。調查乃於必要時作出，吾等所作出的調查為獨立進行且並無以任何方式受到任何第三方所影響。

吾等並無測試任何物業設備，故未能報告其現況。吾等並無對物業進行任何結構性測量，故未能就結構狀況作出評論。吾等並無進行任何實地調查以確定地質情況是否合適作任何未來發展。吾等的估值乃假設該等狀況均符合要求，且毋須特殊開支或延誤而編製。

吾等並無進行任何實地測量以核實物業的面積是否正確，惟已假設吾等獲提供的文件所載或根據平面圖推測的面積乃正確無誤。所有文件及平面圖僅作參考，故其尺寸、量度及面積均為約數。

貨幣

除另有指明外，本報告載述的所有貨幣金額均以人民幣（「人民幣」）為單位。隨函附奉估值概要及估值證書。

此 致

香港
新界大埔
汀角路57號
太平工業中心
第一座21樓D室
萬城控股有限公司
董事會 台照

代表
泓亮諮詢及評估有限公司

董事總經理
張翹楚

BSc(Hons) MBA FHKIS FRICS R.P.S.(GP)
MCIREA MHKSI MISC MHIRES FHKIoD
RICS註冊估價師
中國註冊房地產估價師及經紀人

執行董事
張杰雄

BSc(Hons) FHKIS MRICS R.P.S.(GP)
MCIREA MHIREA
RICS註冊估價師
中國註冊房地產估價師

謹啟

2025年10月24日

附註：

張翹楚為香港測量師學會資深會員、英國皇家特許測量師學會資深會員、根據香港測量師註冊條例(第417章)註冊專業測量師(產業測量)、中國房地產估價師與房地產經紀人學會會員、香港證券及投資學會會員、商場管理學會會員、香港地產行政師學會會員、香港董事學會資深會員、英國皇家特許測量師學會註冊估價師及中華人民共和國註冊房地產估價師及經紀人。彼具備合適資格進行估值工作，並擁有逾28年在本文提及的地區為相同規模及性質的固定及無形資產進行估值的經驗。

張杰雄為香港測量師學會資深會員、英國皇家特許測量師學會會員、根據香港測量師註冊條例(第417章)註冊專業測量師(產業測量)、中國房地產估價師與房地產經紀人學會會員、香港地產行政師學會會員、英國皇家特許測量師學會註冊估價師及中華人民共和國註冊房地產估價師。彼具備合適資格進行估值工作，並擁有逾16年在本文提及的地區為相同規模及性質的固定及無形資產進行估值的經驗。

估值概要

第一組 — 貴集團將於中國收購用於投資的物業權益

編號	物業	於2025年 8月31日的市值	貴集團 應佔權益	貴集團 於收購事項後 應佔於2025年 8月31日的市值
1	位於中國廣東惠州市惠城區 水口街道辦事處崙洛六路3號的 工業發展區	人民幣 818,000,000元	37.7%	人民幣 308,386,000元
2	位於中國廣東惠州市惠城區 水口街道辦事處崙洛五路3號的 工業發展區	人民幣 99,000,000元	37.7%	人民幣 37,323,000元
3	位於中國廣東惠州市惠城區 水口街道辦事處崙洛五路1號一期的 工業發展區	人民幣 389,000,000元	37.7%	人民幣 146,653,000元
小計：		人民幣 <u>1,306,000,000元</u>		人民幣 <u>492,362,000元</u>

第二組 — 貴集團將於中國收購用於發展的物業權益

編號	物業	於2025年 8月31日的市值	貴集團 應佔權益	貴集團 於收購事項後 應佔於2025年 8月31日的市值
4	位於中國廣東惠州市惠城區 水口街道辦事處崙洛五路1號二期的 工業發展區	人民幣 145,000,000元	37.7%	人民幣 54,665,000元
小計：		人民幣 <u>145,000,000元</u>		人民幣 <u>54,665,000元</u>
總計：		人民幣 <u>1,451,000,000元</u>		人民幣 <u>547,027,000元</u>

估值證書

第一組 — 貴集團將於中國收購用於投資的物業權益

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於2025年 8月31日的市值														
1	位於中國廣東 惠州市惠城區 水口街道辦事處 芳洛六路3號的 工業發展區	該物業包括一個工業發展區，其建於一幅地盤面積約46,413.70平方米（「平方米」）的土地上。 根據 貴集團提供的資料，該物業包括兩幢工廠樓宇、兩棟宿舍及一個地下室，總建築面積（「建築面積」）約205,634.72平方米。該物業於2020年6月及2020年9月分兩期竣工。 該物業的面積明細載列如下： <table><tr><th>部分</th><th>建築面積 (平方米)</th></tr><tr><td>工廠（#1）</td><td>67,020.05</td></tr><tr><td>工廠（#2）</td><td>66,990.04</td></tr><tr><td>宿舍（#1）</td><td>32,002.94</td></tr><tr><td>宿舍（#2）</td><td>32,002.94</td></tr><tr><td>地下室</td><td>7,618.75</td></tr><tr><td></td><td><u>205,634.72</u></td></tr></table> 該物業之土地使用權已獲批作工業用途，年期至2067年1月3日屆滿。	部分	建築面積 (平方米)	工廠（#1）	67,020.05	工廠（#2）	66,990.04	宿舍（#1）	32,002.94	宿舍（#2）	32,002.94	地下室	7,618.75		<u>205,634.72</u>	根據吾等的實地視察及 貴集團提供的資料，該物業一部分現時租賃予多名租戶，最後屆滿日期為2029年8月31日。於估值日期，出租的總租用面積約173,904平方米，每月總租金約人民幣2,024,015元（不包括稅費及物業管理費）。	人民幣 818,000,000元 （人民幣捌億 壹仟捌佰萬元） 貴集團 於收購事項後 應佔之37.7% 權益： 人民幣 308,386,000元 （人民幣叁億零捌佰 叁拾捌萬陸仟元）
部分	建築面積 (平方米)																	
工廠（#1）	67,020.05																	
工廠（#2）	66,990.04																	
宿舍（#1）	32,002.94																	
宿舍（#2）	32,002.94																	
地下室	7,618.75																	
	<u>205,634.72</u>																	

附註：

- 該物業已由徐珊 (BSc(Hons) MRICS RICS註冊估價師) 及林芷恩 (BSc(Hons) 香港測量師學會見習測量師) 於2025年6月24日視察。
- 估值及本證書乃由張翹楚 (BSc(Hons) MBA FHKIS FRICS R.P.S.(GP) MCIREA MHKSIMISCMMHIREA FHKIoD、RICS註冊估價師、中國註冊房地產估價師及經紀人) 及張杰雄 (BSc(Hons) FHKIS MRICS R.P.S.(GP) MCIREA MHIREA、RICS註冊估價師、中國註冊房地產估價師) 編製。
- 根據惠州市惠城區自然資源局發出的五份不動產權證書，地盤面積約46,413.70平方米的該物業土地使用權，以及總建築面積約205,634.72平方米的該物業兩幢工廠樓宇、兩棟宿舍及一個地下室的樓宇所有權，已合法歸屬於惠州立信科技有限公司。土地使用權已獲批作工業用途，年期至2067年1月3日屆滿。

不動產權證書的詳情概述如下：

證書編號	簽發日期	部分	建築面積 (平方米)
粵(2020)惠州市不動產權第0131522號	2020年12月26日	工廠(#1)	67,020.05
粵(2020)惠州市不動產權第0131524號	2020年12月26日	工廠(#2)	66,990.04
粵(2020)惠州市不動產權第0130662號	2020年12月26日	宿舍(#1)	32,002.94
粵(2020)惠州市不動產權第0131523號	2020年12月26日	宿舍(#2)	32,002.94
粵(2020)惠州市不動產權第0000572號	2021年1月4日	地下室	<u>7,618.75</u>
總計：			<u><u>205,634.72</u></u>

4. 根據惠州市惠城區住房和城鄉建設局發出的兩份《建築工程竣工驗收證書》，該物業之建築竣工已獲核證。

《建築工程竣工驗收證書》的詳情概述如下：

許可證編號	竣工日期	部分	建築面積 (平方米)
GD-E1-916001	2020年6月29日	工廠#1及#2	134,672.40
GD-E1-916001	2020年9月23日	宿舍#1及#2、地下室	<u>74,859.90</u>
總計：			<u><u>209,532.30</u></u>

5. 該物業的一般概況及市場資料概述如下：

地點	:	該物業位於中國廣東惠州市惠城區水口街道辦事處芳洛六路3號。
交通	:	惠州北站、惠州站及惠州平潭機場分別距離該物業約21.5千米、13.0千米及26.0千米。
周邊地區性質	:	該地區主要為惠城區的工業區。

6. 吾等已獲北京金誠同達律師事務所就該物業提供日期為2025年10月16日之中國法律意見，當中載有(其中包括)下列資料：

- (a) 惠州立信科技有限公司為該物業國有土地使用權及樓宇所有權的法定擁有人；
- (b) 在不動產權證書所記載的土地使用權屆滿日期前，惠州立信科技有限公司有權依照指定用途合法佔有或使用該物業，或以出租、轉讓、抵押或其他合法方式處置有關的國有土地使用權及樓宇所有權；

- (c) 惠州立信科技有限公司已將該物業的國有土地使用權及樓宇所有權抵押予大華銀行(中國)有限公司深圳分行及大華銀行有限公司；及
- (d) 惠州立信科技有限公司以轉讓、抵押或其他合法方式處置該物業時，須受與承按人簽訂的抵押協議所規限。倘相關債務人未能履行到期債務或發生協定的抵押強制執行的情形，承按人對該物業享有優先受償權。
7. 在對該物業進行估值的過程中，吾等已考慮並分析周邊工業銷售可資比較物業。經詳盡搜集的工業銷售可資比較物業，在物業類型、用途、時間及地點方面均與該物業權益具相關性。所有可資比較物業均為估值日期前12個月內，位於廣東省的工業開發交易，或位於惠州市的工業開發銷售可資比較物業。

採用之可資比較物業的單位價格介乎每平方米人民幣3,088元至人民幣4,861元(按建築面積計算)。經就交易性質、時間、地點、樓齡、面積、用途及土地使用權年期等不同屬性作出適當調整後，採用之可資比較物業的單位價格調整為介乎每平方米人民幣4,048元至人民幣4,607元(按建築面積計算)，隨後加權平均後計算得出物業1之1座為基準所採用的單位價格為每平方米人民幣4,320元(按建築面積計算)。經進一步按用途、面積、樓齡及土地使用權年期調整後，按建築面積計算，採用之物業的單位總價分別為：工廠每平方米人民幣4,320元、宿舍每平方米人民幣3,577元及停車位每平方米人民幣1,373元。

工業銷售可資比較物業的詳情概述如下：

	可資比較物業1	可資比較物業2	可資比較物業3	可資比較物業4
開發項目名稱	三環路工業開發	中健願景•醫療製造產業園	南屏科技工業園	翠微道12號
地址	三環路	東升中路	屏北二路2號	翠微道12號
行政區	惠城	惠城	香洲	火炬開發區
城市	惠州	惠州	珠海	中山
物業類型	工業	工業	工業	工業
建築面積(平方米)	13,600	3,050	37,858	36,492
竣工年份	2003年	2025年	2002年	2018年
代價(人民幣元)	42,000,000	13,730,000	148,466,694	177,403,700
總單位價格(人民幣元/平方米)	3,088	4,502	3,922	4,861
契據日期	2025年8月	2025年8月	2024年11月	2025年8月
性質	存疑	存疑	交易	交易
經調整總單位價格(人民幣元/平方米)	4,048	4,124	4,607	4,512

編號		物業	概況及年期	估用詳情	於2025年 8月31日的市值										
2		位於中國廣東 惠州市惠城區 水口街道辦事處 崙洛五路3號的 工業發展區	該物業包括一個工業發展區，其建於一幅地盤面積約54,200.20平方米的土地上。 根據 貴集團提供的資料，該物業包括一幢工廠樓宇及兩棟宿舍，總建築面積約29,943.20平方米。該物業大約於2008年1月竣工。 該物業的面積明細載列如下： <table><thead><tr><th>部分</th><th>建築面積 (平方米)</th></tr></thead><tbody><tr><td>工廠</td><td>22,035.92</td></tr><tr><td>宿舍 (#1)</td><td>3,778.28</td></tr><tr><td>宿舍 (#2)</td><td>4,129.00</td></tr><tr><td></td><td><u>29,943.20</u></td></tr></tbody></table> 該物業之土地使用權已獲批作工業用途，年期至2056年7月28日屆滿。	部分	建築面積 (平方米)	工廠	22,035.92	宿舍 (#1)	3,778.28	宿舍 (#2)	4,129.00		<u>29,943.20</u>	根據吾等的實地視察及 貴集團提供的資料，於估值日期，該物業現時受限於一項租約，租期由2021年2月1日至2026年12月31日約六年，每月租金約人民幣289,220元(不包括稅費及物業管理費)。	人民幣 99,000,000元 (人民幣 玖仟玖佰萬元) 貴集團 於收購事項後 應佔之37.7% 權益： 人民幣 37,323,000元 (人民幣叁仟柒佰叁 拾貳萬叁仟元)
部分	建築面積 (平方米)														
工廠	22,035.92														
宿舍 (#1)	3,778.28														
宿舍 (#2)	4,129.00														
	<u>29,943.20</u>														

附註：

- 該物業已由徐珊 (*BSc(Hons) MRICS RICS* 註冊估價師) 及林芷恩 (*BSc(Hons)* 香港測量師學會見習測量師) 於2025年6月24日視察。
- 估值及本證書乃由張翹楚 (*BSc(Hons) MBA FHKIS FRICS R.P.S.(GP) MCIREA MHKSIMISCMMHIREA FHKIoD*、*RICS* 註冊估價師、中國註冊房地產估價師及經紀人) 及張杰雄 (*BSc(Hons) FHKIS MRICS R.P.S.(GP) MCIREA MHIREA*、*RICS* 註冊估價師、中國註冊房地產估價師) 編製。
- 根據惠州市惠城區自然資源局發出的不動產權證書，地盤面積約54,200.20平方米的該物業土地使用權，以及建築面積約22,035.92平方米的該物業工廠樓宇的樓宇所有權，已合法歸屬於惠州立信科技有限公司。土地使用權已獲批作工業用途，年期至2056年7月28日屆滿。

不動產權證書的詳情概述如下：

證書編號	簽發日期	部分	地盤面積 (平方米)	建築面積 (平方米)
粵(2021)惠州市不動產權第 0084166號	2021年7月6日	工廠	54,200.20	22,035.92

4. 根據惠州市國土資源局發出的不動產權證書，地盤面積約54,200.20平方米的該物業土地使用權，以及建築面積約3,778.28平方米的該物業宿舍#1的樓宇所有權，已合法歸屬於惠州立信科技有限公司。土地使用權已獲批作工業用途，年期至2056年7月28日屆滿。

不動產權證書的詳情概述如下：

證書編號	簽發日期	部分	地盤面積 (平方米)	建築面積 (平方米)
粵(2017)惠州市不動產權第 1117566號	2017年10月26日	宿舍#1	54,200.20	3,778.28

5. 根據惠州市規劃建設局發出的日期為2006年8月29日的《建設用地規劃許可證》(惠市規地證(2006)第0680號)，該物業的擬作土地用途已獲批准。
6. 根據惠州市規劃建設局發出的日期為2007年9月24日的《建設工程規劃許可證》(惠市規證(稅)(2007)第0227號)，該物業擬建發展已獲批准。
7. 根據惠州市惠城區城鄉規劃建設局發出的兩份《建築工程竣工驗收證書》，該物業工廠及宿舍#1的建築竣工已獲核證。

《建築工程竣工驗收證書》的詳情概述如下：

許可證編號	竣工日期	部分	建築面積 (平方米)
GD301701	2008年1月15日	工廠	21,710.00
GD301701	2008年1月15日	宿舍#1	3,822.00
總計：			<u>25,532.00</u>

8. 據 貴集團及法律意見告知，該物業宿舍#2尚未獲得正式不動產權證書。於吾等的估值過程中，吾等並未對該物業宿舍#2賦予商業價值。
9. 該物業的一般概況及市場資料概述如下：

地點	:	該物業位於中國廣東惠州市惠城區水口街道辦事處岌洛五路3號。
交通	:	惠州北站、惠州站及惠州平潭機場分別距離該物業約21.5千米、13.0千米及26.0千米。
周邊地區性質	:	該地區主要為惠城區的工業區。

10. 吾等已獲北京金誠同達律師事務所就該物業提供日期為2025年10月16日之中國法律意見，當中載有(其中包括)下列資料：

- (a) 惠州立信科技有限公司為該物業國有土地使用權及樓宇所有權的法定擁有人；
- (b) 在不動產權證書所記載的土地使用權屆滿日期前，惠州立信科技有限公司有權依照指定用途合法佔有或使用該物業，或以出租、轉讓、抵押或其他合法方式處置有關的國有土地使用權及樓宇所有權；
- (c) 惠州立信科技有限公司已將該物業的國有土地使用權及樓宇所有權抵押予大華銀行(中國)有限公司深圳分行及大華銀行有限公司；及
- (d) 惠州立信科技有限公司以轉讓、抵押或其他合法方式處置該物業時，須受與承按人簽訂的抵押協議所規限。倘相關債務人未能履行到期債務或發生協定的抵押強制執行的情形，承按人對該物業享有優先受償權。

11. 在對該物業進行估值的過程中，吾等已考慮並分析周邊工業銷售可資比較物業。經詳盡搜集的工業銷售可資比較物業，在物業類型、用途、時間及地點方面均與該物業權益具相關性。所有可資比較物業均為估值日期前12個月內，位於廣東省的工業開發交易，或位於惠州市的工業開發銷售可資比較物業。

採用之可資比較物業的單位價格介乎每平方米人民幣3,088元至人民幣4,861元(按建築面積計算)。經就交易性質、時間、地點、樓齡、面積、用途及土地使用權年期等不同屬性作出適當調整後，採用之可資比較物業的單位價格調整為介乎每平方米人民幣4,048元至人民幣4,607元(按建築面積計算)，隨後加權平均後計算得出物業1之1座為基準所採用的單位價格為每平方米人民幣4,320元(按建築面積計算)。經進一步按用途、面積、樓齡及土地使用權年期調整後，按建築面積計算，採用之物業的單位總價分別為：工廠每平方米人民幣3,924元及宿舍每平方米人民幣3,194元。

工業銷售可資比較物業的詳情概述如下：

	可資比較物業1	可資比較物業2	可資比較物業3	可資比較物業4
開發項目名稱	三環路工業開發	中健願景•醫療製造產業園	南屏科技工業園	翠微道12號
地址	三環路	東升中路	屏北二路2號	翠微道12號
行政區	惠城	惠城	香洲	火炬開發區
城市	惠州	惠州	珠海	中山
物業類型	工業	工業	工業	工業
建築面積(平方米)	13,600	3,050	37,858	36,492
竣工年份	2003年	2025年	2002年	2018年
代價(人民幣元)	42,000,000	13,730,000	148,466,694	177,403,700
總單位價格(人民幣元/平方米)	3,088	4,502	3,922	4,861
契據日期	2025年8月	2025年8月	2024年11月	2025年8月
性質	存疑	存疑	交易	交易
經調整總單位價格(人民幣元/平方米)	4,048	4,124	4,607	4,512

				於2025年																								
編號	物業	概況及年期	估用詳情	8月31日的市值																								
3	位於中國廣東 惠州市惠城區 芳洛五路1號一期的 工業發展區	該物業包括一個工業發展區的一期建築，其建於一幅主地盤面積約49,387.00平方米的土地上。 根據 貴集團提供的資料，該物業包括三幢工廠樓宇、三幢配套樓宇、一個地下室、兩間門衛室及一間垃圾房，總建築面積約97,696.94平方米。該物業於2024年8月竣工。 該物業的面積明細載列如下： <table><tr><th>部分</th><th>建築面積 (平方米)</th></tr><tr><td>工廠 (#1)</td><td>26,563.49</td></tr><tr><td>工廠 (#2)</td><td>26,570.69</td></tr><tr><td>工廠 (#2)</td><td>26,563.75</td></tr><tr><td>配套樓宇 (#7)</td><td>326.25</td></tr><tr><td>配套樓宇 (#8)</td><td>326.10</td></tr><tr><td>配套樓宇 (#9)</td><td>311.00</td></tr><tr><td>地下室</td><td>16,807.96</td></tr><tr><td>門衛室 (#1)</td><td>77.00</td></tr><tr><td>門衛室 (#2)</td><td>77.00</td></tr><tr><td>垃圾房</td><td>73.70</td></tr><tr><td></td><td><u>97,696.94</u></td></tr></table> 該物業之土地使用權已獲批作工業用途，年期至2067年1月3日屆滿。	部分	建築面積 (平方米)	工廠 (#1)	26,563.49	工廠 (#2)	26,570.69	工廠 (#2)	26,563.75	配套樓宇 (#7)	326.25	配套樓宇 (#8)	326.10	配套樓宇 (#9)	311.00	地下室	16,807.96	門衛室 (#1)	77.00	門衛室 (#2)	77.00	垃圾房	73.70		<u>97,696.94</u>	根據吾等的實地視察及 貴集團提供的資料，該物業一部分現時租賃予多名租戶，最後屆滿日期為2031年4月29日。於估值日期，出租的總租用面積約5,746.44平方米，每月租金總收入約人民幣49,755元(不包括稅費及物業管理費)。	人民幣 389,000,000元 (人民幣 叁億捌仟玖佰萬元) 貴集團 於收購事項後 應佔之37.7% 權益： 人民幣 146,653,000元 (人民幣壹億肆仟陸 佰陸拾伍萬叁仟元)
部分	建築面積 (平方米)																											
工廠 (#1)	26,563.49																											
工廠 (#2)	26,570.69																											
工廠 (#2)	26,563.75																											
配套樓宇 (#7)	326.25																											
配套樓宇 (#8)	326.10																											
配套樓宇 (#9)	311.00																											
地下室	16,807.96																											
門衛室 (#1)	77.00																											
門衛室 (#2)	77.00																											
垃圾房	73.70																											
	<u>97,696.94</u>																											

附註：

- 該物業已由徐珊 (*BSc(Hons) MRICS RICS* 註冊估價師) 及林芷恩 (*BSc(Hons)* 香港測量師學會見習測量師) 於2025年6月24日視察。
- 估值及本證書乃由張翹楚 (*BSc(Hons) MBA FHKIS FRICS R.P.S.(GP) MCIREA MHKSI MISCMMHIREA FHKIoD*、*RICS* 註冊估價師、中國註冊房地產估價師及經紀人) 及張杰雄 (*BSc(Hons) FHKIS MRICS R.P.S.(GP) MCIREA MHIREA*、*RICS* 註冊估價師、中國註冊房地產估價師) 編製。
- 根據惠州市國土資源局發出的不動產權證書，地盤面積約49,387.00平方米的主地盤土地使用權已批准予惠州立信科技有限公司作工業用途，年期至2067年1月3日屆滿。

不動產權證書的詳情概述如下：

證書編號	簽發日期	用途	土地使用權 屆滿日期	地盤面積 (平方米)
粵(2017)惠州市不動產權第 1022405號	2017年2月14日	工業	2067年1月3日	49,387.00

4. 根據惠州市惠城區自然資源局發出的十份不動產權證書，地盤面積約49,387.01平方米的主地盤土地使用權，以及總建築面積約97,696.94平方米的該物業三幢工廠樓宇、三幢配套樓宇、一個地下室、兩間門衛室及一間垃圾房的樓宇所有權，已合法歸屬於惠州立信科技有限公司。土地使用權已獲批作工業用途，年期至2067年1月3日屆滿。

不動產權證書的詳情概述如下：

證書編號	簽發日期	部分	建築面積 (平方米)
粵(2024)惠州市不動產權第0123258號	2024年12月31日	工廠(#1)	26,563.49
粵(2024)惠州市不動產權第0123259號	2024年12月31日	工廠(#2)	26,570.69
粵(2024)惠州市不動產權第0123270號	2024年12月31日	工廠(#3)	26,563.75
粵(2024)惠州市不動產權第0123284號	2024年12月31日	地下室	16,807.96
粵(2024)惠州市不動產權第0123273號	2024年12月31日	門衛室(#1)	77.00
粵(2024)惠州市不動產權第0123276號	2024年12月31日	門衛室(#2)	77.00
粵(2024)惠州市不動產權第0123288號	2024年12月31日	垃圾房	73.70
粵(2024)惠州市不動產權第0123387號	2024年12月31日	配套樓宇(#7)	326.25
粵(2024)惠州市不動產權第0123389號	2024年12月31日	配套樓宇(#8)	326.10
粵(2024)惠州市不動產權第0123392號	2024年12月31日	配套樓宇(#9)	311.00
總計：			<u><u>97,696.94</u></u>

5. 根據惠州市惠城區住房和城鄉建設局發出的《建築工程竣工驗收證書》，該物業之建築竣工已獲核證。

《建築工程竣工驗收證書》的詳情概述如下：

許可證編號	竣工日期	部分	建築面積 (平方米)
GD-E1-916002	2024年8月1日	一期	97,721.33

6. 該物業的一般概況及市場資料概述如下：

- 地點：該物業位於中國廣東惠州市惠城區巖洛五路1號。
- 交通：惠州北站、惠州站及惠州平潭機場分別距離該物業約21.5千米、13.0千米及26.0千米。
- 周邊地區性質：該地區主要為惠城區的工業區。

7. 吾等已獲北京金誠同達律師事務所就該物業提供日期為2025年10月16日之中國法律意見，當中載有(其中包括)下列資料：

- (a) 惠州立信科技有限公司為該物業國有土地使用權及樓宇所有權的法定擁有人；
- (b) 在不動產權證書所記載的土地使用權期限屆滿前，惠州立信科技有限公司有權依照指定用途合法佔有或使用該物業，或以出租、轉讓、抵押或其他合法方式處置有關的國有土地使用權及樓宇所有權；
- (c) 惠州立信科技有限公司已將該物業的國有土地使用權及樓宇所有權抵押予大華銀行(中國)有限公司深圳分行及大華銀行有限公司；及
- (d) 惠州立信科技有限公司以轉讓、抵押或其他合法方式處置該物業時，須受與承按人簽訂的抵押協議所規限。倘相關債務人未能履行到期債務或發生協定的抵押強制執行的情形，承按人對該物業享有優先受償權。

8. 在對物業進行估值的過程中，吾等已審慎考慮並分析周邊工業銷售可資比較物業。經詳盡搜集的工業銷售可資比較物業，在物業類型、用途、時間及地點方面均與該物業權益具相關性。所有可資比較物業均為估值日期前12個月內，位於廣東省的工業開發交易，或位於惠州市的工業開發銷售可資比較物業。

採用之可資比較物業的單位價格介乎每平方米人民幣3,088元至人民幣4,861元(按建築面積計算)。經就交易性質、時間、地點、樓齡、面積、用途及土地使用權年期等不同屬性作出適當調整後，採用之可資比較物業的單位價格調整為介乎每平方米人民幣4,048元至人民幣4,607元(按建築面積計算)，隨後加權平均後計算得出物業1之1座為基準所採用的單位價格為每平方米人民幣4,320元(按建築面積計算)。經進一步按用途、面積、樓齡及土地使用權年期調整後，按建築面積計算，採用之物業的單位總價分別為：工廠每平方米人民幣4,540元、配套設施每平方米人民幣4,654元、停車位每平方米人民幣1,375元。

工業銷售可資比較物業的詳情概述如下：

	可資比較物業1	可資比較物業2	可資比較物業3	可資比較物業4
開發項目名稱	三環路工業開發	中健順景•醫療製造 產業園	南屏科技工業園	翠微道12號
地址	三環路	東升中路	屏北二路2號	翠微道12號
行政區	惠城	惠城	香洲	火炬開發區
城市	惠州	惠州	珠海	中山
物業類型	工業	工業	工業	工業
建築面積(平方米)	13,600	3,050	37,858	36,492
完成年度	2003年	2025年	2002年	2018年
代價(人民幣元)	42,000,000	13,730,000	148,466,694	177,403,700
總單位價格(人民幣元/平方米)	3,088	4,502	3,922	4,861
契據日期	2025年8月	2025年8月	2024年11月	2025年8月
性質	存疑	存疑	交易	交易
經調整總單位價格(人民幣元/平方米)	4,048	4,124	4,607	4,512

第二組 — 貴集團將於中國收購用於發展的物業權益

編號		物業	概況及年期	估用詳情	於2025年8月31日的 市值
4	位於中國廣東 惠州市惠城區 芳洛五路1號二期的 工業發展區	該物業包括一個工業發展區的二期建築，其建於一 幅地盤面積約49,387.00平方米的土地上。 根據 貴集團提供的資料，該物業的擬建發展計劃 包括三幢工廠樓宇、三幢配套樓宇及一個地下室， 總建築面積約92,114.39平方米。 該物業擬建發展的面積明細載列如下：	根據吾等的實地視察 及 貴集團提供的資 料，於估值日期，該物 業目前正在發展中。	人民幣 145,000,000元 (人民幣壹億肆仟 伍佰萬元) 貴集團 於收購事項後 應佔之37.7% 權益：	
		部分	建築面積 (平方米)	人民幣 54,665,000元 (人民幣伍仟肆佰陸 拾陸萬伍仟元)	
		工廠(#1)	26,607.19		
		工廠(#2)	26,607.19		
		工廠(#2)	26,607.19		
		配套樓宇(#7)	321.30		
		配套樓宇(#8)	321.30		
		配套樓宇(#9)	305.22		
		地下室	11,345.00		
			92,114.39		
該物業之土地使用權已獲批作工業用途，年期至 2067年1月3日屆滿。					

附註：

- 該物業已由徐珊 (*BSc(Hons) MRICS RICS* 註冊估價師) 及林芷恩 (*BSc(Hons)* 香港測量師學會見習測量師) 於2025年6月24日視察。
- 估值及本證書乃由張翹楚 (*BSc(Hons) MBA FHKIS FRICS R.P.S.(GP) MCIREA MHKSI MISCMMHIREA FHKIoD*、*RICS* 註冊估價師、中國註冊房地產估價師及經紀人) 及張杰雄 (*BSc(Hons) FHKIS MRICS R.P.S.(GP) MCIREA MHIREA*、*RICS* 註冊估價師、中國註冊房地產估價師) 編製。
- 根據惠州市國土資源局發出的不動產權證書，地盤面積約49,387.00平方米的主地盤土地使用權已批准予惠州立信科技有限公司作工業用途，年期至2067年1月3日屆滿。

不動產權證書的詳情概述如下：

證書編號	簽發日期	用途	土地使用權 屆滿日期	地盤面積 (平方米)
粵(2017)惠州市不動產權第 1022405號	2017年2月14日	工業	2067年1月3日	49,387.00
4. 根據惠州市住房和城鄉建設局發出的日期為2012年3月8日的《建設用地規劃許可證》(地字第441302(2017)10040號)，主地盤的擬作土地用途已獲批准。				
5. 根據惠州市自然資源局發出的日期為2021年5月21日的《建設工程規劃許可證》(建字第441302(2021)10330號)，該物業的擬建發展已獲批准。				
6. 根據惠州市惠城區住房和城鄉建設局發出的日期為2022年8月5日的《建築工程施工許可證441302202208050101號》，該物業擬建發展之建築已獲批准施工。				
7. 該物業的一般概況及市場資料概述如下：				
地點	： 該物業位於中國廣東惠州市惠城區岩洛五路1號。			
交通	： 惠州北站、惠州站及惠州平潭機場分別距離該物業約21.5千米、13.0千米及26.0千米。			
周邊地區性質	： 該地區主要為惠城區的工業區。			
8. 吾等已獲北京金誠同達律師事務所就該物業提供日期為2025年10月16日之中國法律意見，當中載有(其中包括)下列資料：				
(a) 惠州立信科技有限公司為該物業國有土地使用權及樓宇所有權的法定擁有人；				
(b) 在不動產權證書所記載的土地使用權期限屆滿前，惠州立信科技有限公司有權依照指定用途合法佔有或使用該物業，或以出租、轉讓、抵押或其他合法方式處置有關的國有土地使用權；				
(c) 惠州立信科技有限公司已將該物業的國有土地使用權抵押予大華銀行(中國)有限公司深圳分行；及				
(d) 惠州立信科技有限公司以轉讓、抵押或其他合法方式處置該物業時，須受與承按人簽訂的抵押協議所規限。倘相關債務人未能履行到期債務或發生協定的抵押強制執行的情形，承按人對該物業享有優先受償權。				

9. 假設該物業已竣工且其可被自由轉讓，則該物業於估值日期的總發展價值約人民幣383,000,000元。根據吾等獲提供的資料，於估值日期，該物業尚未償還建築成本及已產生的建築成本分別約人民幣137,122,618元及人民幣36,519,024元。
10. 在對物業進行估值的過程中，吾等已審慎考慮並分析周邊工業銷售可資比較物業。經詳盡搜集的工業銷售可資比較物業，在物業類型、用途、時間及地點方面均與該物業權益具相關性。所有可資比較物業均為估值日期前12個月內，位於廣東省的工業開發交易，或位於惠州市的工業開發銷售可資比較物業。

採用之可資比較物業的單位價格介乎每平方米人民幣3,088元至人民幣4,861元(按建築面積計算)。經就交易性質、時間、地點、樓齡、面積、用途及土地使用權年期等不同屬性作出適當調整後，採用之可資比較物業的單位價格調整為介乎每平方米人民幣4,048元至人民幣4,607元(按建築面積計算)，隨後加權平均後計算得出物業1之1座為基準所採用的單位價格為每平方米人民幣4,320元(按建築面積計算)。經進一步按用途、面積、樓齡及土地使用權年期調整後，按建築面積計算，採用之物業的單位總價分別為：工廠每平方米人民幣4,551元、配套設施每平方米人民幣4,666元、停車位每平方米人民幣1,385元。

工業銷售可資比較物業的詳情概述如下：

	可資比較物業1	可資比較物業2	可資比較物業3	可資比較物業4
開發項目名稱	三環路工業開發	中健願景•醫療製造 產業園	南屏科技工業園	翠微道12號
地址	三環路	東升中路	屏北二路2號	翠微道12號
行政區	惠城	惠城	香洲	火炬開發區
城市	惠州	惠州	珠海	中山
物業類型	工業	工業	工業	工業
建築面積(平方米)	13,600	3,050	37,858	36,492
完成年度	2003年	2025年	2002年	2018年
代價(人民幣元)	42,000,000	13,730,000	148,466,694	177,403,700
總單位價格(人民幣元/平方米)	3,088	4,502	3,922	4,861
契據日期	2025年8月	2025年8月	2024年11月	2025年8月
性質	存疑	存疑	交易	交易
經調整總單位價格(人民幣元/平方米)	4,048	4,124	4,607	4,512

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，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，亦無遺漏任何其他事實，致使當中所載任何聲明或本通函產生誤導。

2. 權益披露

(a) 董事及主要行政人員於本公司及其相聯法團的股份、相關股份及債權證的權益或淡倉

根據本公司存置的登記冊，於最後可行日期，本公司各董事或主要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）之股份、相關股份或債權證中，擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須知會本公司及聯交所之任何權益或淡倉，或根據證券及期貨條例第352條須載入該條所述登記冊之任何權益或淡倉，或根據上市規則附錄C3所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」）須知會本公司及聯交所之任何權益或淡倉如下：

本公司股份的好倉

董事姓名	權益性質	所持或擁有 權益的股份／ 相關股份數目	佔本公司 已發行股本的 概約百分比 ⁽⁶⁾
王庭聰先生 ⁽¹⁾⁽⁴⁾	信託受益人	562,500,000	75.0%
	實益擁有人	3,000,000	0.4%
樓家強先生 ⁽²⁾⁽⁴⁾	配偶權益	562,500,000	75.0%
	實益擁有人	3,000,000	0.4%
王惠玲女士 ⁽³⁾	信託受益人	562,500,000	75.0%
	配偶權益	3,000,000	0.4%
葉澍堃先生 ⁽⁵⁾	實益擁有人	1,500,000	0.2%
李引泉先生 ⁽⁵⁾	實益擁有人	1,500,000	0.2%

附註：

1. 王庭聰先生為庭槐信託的授予人、保護人及受益人之一，故根據證券及期貨條例被視為於庭槐信託所持股份中擁有權益。
2. 樓家強先生為王惠玲女士(庭槐信託的受益人之一)的配偶，故根據證券及期貨條例被視為於庭槐信託所持股份中擁有權益。
3. 王惠玲女士為庭槐信託的受益人之一，故根據證券及期貨條例視為於庭槐信託所持股份中擁有權益。此外，彼為樓家強先生的配偶，而樓家強先生於2019年3月29日根據購股權計劃獲授的購股權中擁有實益權益(倘悉數行使該等購股權，則將發行3,000,000股普通股)，因此，根據證券及期貨條例，王惠玲女士亦被視為於該等購股權中擁有權益。
4. 王庭聰先生及樓家強先生各自於2019年3月29日根據本公司購股權計劃獲授的購股權中擁有實益權益。倘悉數行使該等購股權，則會向彼等分別發行3,000,000股股份。
5. 葉樹堃先生及李引泉先生各自於2019年3月29日根據本公司購股權計劃獲授的購股權中擁有實益權益。倘悉數行使該等購股權，則會向彼等分別發行1,500,000股股份。
6. 按最後可行日期已發行股份總數750,000,000股計算。

除上文所披露者外，於最後可行日期，概無本公司董事或主要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、相關股份或債權證中擁有須記錄於證券及期貨條例第352條規定存置的登記冊的任何權益或淡倉或根據標準守則須知會本公司及證監會的權益或淡倉。

(b) 主要股東及其他人士於股份及相關股份中之權益

根據本公司存置的登記冊，據董事及本公司主要行政人員所知，於最後可行日期，下列人士或法團（董事及本公司主要行政人員除外）於本公司的股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部的條文須向本公司披露的權益及／或淡倉，或須記錄於證券及期貨條例第336條規定存置的登記冊的權益及／或淡倉：

股份及相關股份的好倉

股東名稱／姓名	權益性質	所持或擁有權益的股份數目	佔本公司已發行股本的概約百分比 ⁽¹⁰⁾
瑞迅 ⁽¹⁾	實益擁有人	562,500,000	75.0%
恒威管理有限公司 ⁽¹⁾	於受控制法團權益	562,500,000	75.0%
庭槐資產有限公司 ⁽¹⁾	於受控制法團權益	562,500,000	75.0%
East Asia International Trustees Limited ⁽¹⁾	信託受托人	562,500,000	75.0%
Wang Kam Chu女士 ⁽²⁾	配偶權益	565,500,000	75.4%
王庭交先生 ⁽³⁾	信託受益人	562,500,000	75.0%
王庭真先生 ⁽⁴⁾	信託受益人	562,500,000	75.0%
Chan Ka Wai女士 ⁽⁵⁾	配偶權益	562,500,000	75.0%
Tsoi Suet Ngai女士 ⁽⁶⁾	配偶權益	562,500,000	75.0%

附註：

1. 瑞迅由恒威管理有限公司全資擁有，而恒威管理有限公司由庭槐資產有限公司全資擁有，庭槐資產有限公司則由East Asia International Trustees Limited全資擁有。

East Asia International Trustees Limited是庭槐信託(由王庭聰先生作為授予人創立的信託)的受託人。因此，庭槐資產有限公司、East Asia International Trustees Limited及恒威管理有限公司各自根據證券及期貨條例視為於瑞迅持有的562,500,000股股份中擁有權益。

2. Wang Kam Chu女士為王庭聰先生的配偶，故根據證券及期貨條例被視為於王庭聰先生直接或間接持有的股份中擁有權益。
3. 王庭交先生(王庭聰先生的胞兄弟)為庭槐信託的受益人之一，故根據證券及期貨條例被視為於庭槐信託持有的股份中擁有權益。
4. 王庭真先生(王庭聰先生的胞兄弟)為庭槐信託的受益人之一，故根據證券及期貨條例被視為於庭槐信託持有的股份中擁有權益。
5. Chan Ka Wai女士為王庭交先生的配偶，故根據證券及期貨條例被視為於王庭交先生直接或間接持有的股份中擁有權益。
6. Tsoi Suet Ngai女士為王庭真先生的配偶，故根據證券及期貨條例被視為於王庭真先生直接或間接持有的股份中擁有權益。
7. 按最後可行日期已發行股份總數750,000,000股計算。

於最後可行日期，概無董事在於本公司股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部的條文須向本公司披露的權益或淡倉的公司擔任董事或僱員。

除上文所披露者外，據本公司所知，於最後可行日期，概無任何人士(上文所討論董事及本公司主要行政人員除外)於本公司的股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部的條文須向本公司披露的權益或淡倉，或須記錄於證券及期貨條例第336條規定存置的登記冊的權益或淡倉。

3. 競爭權益

據董事所知，於最後可行日期，概無董事或彼等各自緊密聯繫人於與本集團業務直接或間接有競爭或可能有競爭的任何業務中擁有權益。

4. 董事服務合約

於最後可行日期，概無董事與本公司或其任何附屬公司或聯營公司訂立任何僱主在一年內不可在不予賠償(法定賠償除外)的情況下終止之現有或建議訂立的服務合約。

5. 董事於合約或資產的權益

於最後可行日期，除買賣協議、認購協議及其項下各自擬進行之交易(包括收購事項及出售事項)外，

- (i) 本集團任何成員公司概無訂立任何董事擁有重大權益且對本集團任何業務屬重大的存續合約或安排；及
- (ii) 自2024年12月31日(即本公司最近期刊發的經審計財務報表編製日期)以來，董事概無於本集團任何成員公司所購入、出售或租賃或擬購入、出售或租賃之任何資產中擁有任何直接或間接權益。

6. 專家資格及同意書

- (a) 以下為本通函中引述其名稱或載有其各自意見或建議之專家的資格：

名稱	資格
元庫證券有限公司	根據證券及期貨條例持牌進行第一類(證券交易)、第二類(期貨合約交易)及第六類(就機構融資提供意見)受規管活動
香港立信德豪會計師事務所有限公司	執業會計師
泓亮諮詢及評估有限公司	物業估值師

- (b) 於最後可行日期，上述專家並無於本公司或本集團任何其他成員公司擁有任何股權或可認購或提名他人認購本公司或本集團任何其他成員公司證券之權利（無論是否可依法行使）。
- (c) 於最後可行日期，上述專家並無於本集團任何成員公司自2024年12月31日（本公司最近期刊發經審計綜合財務報表之編製日期）以來所購入或出售或租賃，或擬購入或出售或租賃之任何資產中擁有任何直接或間接權益。
- (d) 於最後可行日期，上述專家已就刊發本通函發出各自之同意書，表示同意以本通函所載形式及涵義轉載其各自之報告或函件以及引述其各自之名稱及商標，且迄今並無撤回其各自之同意書。

7. 重大不利變動

董事確認，截至最後可行日期，自2024年12月31日（本公司最近期刊發的經審計財務報表編製日期）起，本公司的財務或貿易狀況並無發生重大變動。

8. 訴訟

據董事所知、所悉及所信，於最後可行日期，本集團成員公司概無涉及任何重大訴訟、仲裁或索償，且就董事所知，本集團任何成員公司亦無任何尚未了結或面臨任何對本集團營業績或財務狀況有重大不利影響的重大訴訟、仲裁或索償。

9. 重大合約

除(i)本公司（作為擔保人）、瑞迅（作為認購人）及Brilliant Avenir Investment Company Limited於2024年6月28日就按認購價99美元向瑞迅配發及發行99股Brilliant Avenir Investment Company Limited新股份所訂立的認購協議（「**2024年認購協議**」）（詳情請參閱本公司日期為2024年6月28日、2024年7月19日、2024年12月31日及2024年6月30日之公告）；(ii)買賣協議；及(iii)認購協議，任何本集團成員公司於緊接最後可行日期前兩年內概無訂立屬或可能屬重大之合約（並非於日常業務過程中訂立之合約）。

10. 其他事項

- (a) 本公司之公司秘書為李華達先生(「李先生」)。李先生於香港城市大學獲取電子商貿碩士學位，並於英國華威大學取得工商管理碩士學位。李先生同時亦為資深特許公認會計師、香港會計師公會會員、香港特許秘書公會及英國特許秘書及行政人員公會會員。
- (b) 本公司的註冊辦事處位於Conyers Trust Company (Cayman) Limited, Cricket Square, Hutchins Drive, P.O. Box 2681, Grand Cayman KY1-1111, Cayman Islands。
- (c) 本公司於香港的總部及主要營業地點為香港新界大埔汀角道57號太平工業中心第1座21樓D室。
- (d) 本公司之香港股份過戶登記處為香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716號舖。
- (e) 本通函及代表委任表格之中、英文版如有任何歧義，概以英文版為準。

11. 展示文件

下列文件副本將於本通函日期起計14天內(包括首尾兩日)在聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.millioncities.com.cn)刊載：

- (a) 買賣協議；
- (b) 認購協議；
- (c) 2024年認購協議；
- (d) 獨立董事委員會向獨立股東之推薦函，其全文載於本通函第25頁至26頁；
- (e) 獨立財務顧問函件，其中載有其向獨立董事委員會及獨立股東提供的意見，其全文載於本通函第27頁至53頁；
- (f) 目標集團之會計師報告，其全文載於本通函附錄二；

- (g) 經擴大集團之備考財務資料報告，其全文載於本通函附錄四；
- (h) 由估值師出具的目標集團估值報告，其全文載於本通函附錄五；及
- (i) 本附錄「6.專家資格及同意書」一段所提述之書面同意書。

股東特別大會通告



萬城
MILLION CITIES

萬城控股有限公司 MILLION CITIES HOLDINGS LIMITED

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：2892)

股東特別大會通告

茲通告萬城控股有限公司(「本公司」)謹訂於2025年11月19日(星期三)上午10時30分假座香港新界大埔汀角路57號太平工業中心第一座21樓D室舉行股東特別大會，以考慮並酌情通過以下普通決議案(不論有否修訂)：

除另有指明外，本公司於2025年10月24日致股東通函(「通函」)的已界定詞彙在本通告具有相同涵義。

普通決議案

1. 「動議：

- (a) 批准、確認及追認買賣協議(註有「A」並由大會主席簽署以供識別的買賣協議副本已提呈本大會)及按此進行並與此相關的所有交易以及任何其他相關的協議或文件；及
- (b) 授權任何一名董事代表本公司作出其全權酌情認為對本決議案(a)段相關的任何事宜生效、實施或完成而必須、合宜或適合的所有相關行動、契約及事宜並簽署、訂立及交付所有相關文件(包括在需要時加蓋本公司的公司印章)。」

股東特別大會通告

2. 「動議：

- (a) 批准、確認及追認認購協議(註有「B」並由大會主席簽署以供識別的認購協議副本已提呈本大會)及按此進行並與此相關的所有交易以及任何其他相關的協議或文件；及
- (b) 授權任何一名董事代表本公司作出其全權酌情認為對本決議案(a)段相關的任何事宜生效、實施或完成而必須、合宜或適合的所有相關行動、契約及事宜並簽署、訂立及交付所有相關文件(包括在需要時加蓋本公司的公司印章)。」

承董事會命
萬城控股有限公司
主席兼執行董事
王庭聰

香港，2025年10月24日

註冊辦事處：

Cricket Square, Hutchins Drive
P.O. Box 2681
Grand Cayman KY1-1111
Cayman Islands

香港主要營業地點：

香港新界大埔
汀角路57號
太平工業中心
第一座21樓D室

附註：

- 1. 為釐定有權出席股東特別大會並於會上投票的股東資格，本公司將於2025年11月10日(星期一)至2025年11月13日(星期四)(包括首尾兩日)暫停辦理股份過戶登記，期間不會辦理任何股份過戶登記手續。為符合資格出席股東特別大會並於會上投票，所有股份過戶文件連同有關股票須於2025年11月7日(星期五)下午4時30分前送達本公司的香港證券登記分處香港中央證券登記有限公司(地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716號舖)以辦理登記手續。
- 2. 凡有權出席股東特別大會並於會上投票的股東，均有權委派另一名人士為受委代表代其出席大會並於會上投票。持有兩股或以上股份的股東可委派超過一名受委代表同時出席大會。受委代表毋須為股東。

股東特別大會通告

3. 倘為本公司的聯名登記股東，則任何一名該等人士可親身或委派代表於任何大會上就該等股份投票，猶如其為唯一有權投票之股東。然而，倘有一名以上的聯名持有人親身或委派代表出席任何大會，則僅就相關聯名股份於本公司股東名冊排名首位的聯名持有人方有權就聯名股份投票。
4. 指定格式的代表委任表格連同經簽署的授權書或其他授權文件(倘有)，或經公證人簽署證明的授權書或授權文件副本，須不遲於大會指定舉行時間48小時前(即不遲於2025年11月17日(星期一)上午10時30分(香港時間))或續會指定舉行時間48小時前送達本公司香港證券登記分處香港中央證券登記有限公司(地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17M樓)，方為有效。
5. 倘於股東特別大會當日上午7時30分後懸掛八號或以上颱風訊號或黑色暴雨警告訊號，股東特別大會將延期。本公司將於其網站(www.millioncities.com.cn)及聯交所指定網站(www.hkexnews.hk)發佈公告通知股東延期會議的日期、時間及地點。

於本通告日期，主席及執行董事為王庭聰先生；執行董事為樓家強先生及李華達先生；非執行董事為王惠玲女士；獨立非執行董事為葉澍堃先生、李引泉先生及文穎怡女士。