
此乃要件 請即處理

閣下對本通函任何內容或應採取之行動如有任何疑問，應諮詢持牌證券交易商或註冊證券機構、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已售出或轉讓名下所有大方廣瑞德集團有限公司證券，應立即將本通函及隨附之代表委任表格送交買主或承讓人，或經手買賣或轉讓之持牌證券交易商或註冊證券機構或其他代理商，以便轉交買主或承讓人。

本通函僅旨在提供參考資料，概不構成收購、購買或認購當中所述證券之邀請或要約。

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

DEVGREAT GROUP LIMITED

大方廣瑞德集團有限公司

(前稱Shanghai Zendai Property Limited 上海証大房地產有限公司*)

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：755)

- (A)有關貸款延期及轉讓的重大交易及關連交易；
 - (B)有關提供財務資助的重大交易及關連交易；
 - (C)有關管理協議之續期的持續關連交易；
 - (D)建議股本重組；
 - (E)根據特別授權認購新股份的關連交易；
- 及
- (F)股東特別大會通告

獨立董事委員會及獨立股東之獨立財務顧問



普盛融資有限公司

除另有規定者外，本封面所用詞彙與本通函所界定者具有相同涵義。

董事會函件載於本通函第12至第43頁，獨立董事委員會致獨立股東函件載於本通函第44至第45頁。獨立財務顧問函件(當中載有其致獨立董事委員會及獨立股東之意見)載於本通函第46至第88頁。

本通函第SGM-1至第SGM-5頁載有召開股東特別大會的通告，該股東特別大會將於二零二五年三月七日(星期五)下午二時三十分假座香港灣仔港灣道6-8號瑞安中心27樓2701-08室舉行。本通函隨附股東特別大會適用之代表委任表格。該代表委任表格亦登載於聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.zendaiproperty.com)。無論閣下能否出席股東特別大會，務請按照隨附代表委任表格上所印備之指示盡快填妥惟無論如何不遲於股東特別大會或其任何續會(視情況而定)指定舉行時間前48小時交回本公司之香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可依願親身出席股東特別大會或其任何續會(視情況而定)並於會上投票。

二零二五年二月十四日

目 錄

	頁次
釋義.....	1
預期時間表.....	10
董事會函件.....	12
獨立董事委員會函件.....	44
獨立財務顧問函件.....	46
附錄一 — 本集團的財務資料.....	I-1
附錄二 — 一般資料.....	II-1
股東特別大會通告.....	SGM-1

釋 義

於本通函中，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「二零二二年非常重大出售事項」	指	有關本集團於二零二二年出售於Myway Developments的全部股權的非常重大出售事項（誠如本公司日期為二零二二年六月七日及二零二二年十二月二十七日的公告及本公司日期為二零二二年六月三十日的通函所載）
「累計虧損」	指	本公司截至股本重組生效日期之累計虧損
「該等協議」	指	抵銷契據、貸款延期協議、續訂管理協議及認購協議
「轉讓」	指	抵銷契據項下擬進行之交易，據此，本公司同意將部分尚未償還結餘轉讓予Power Rider以抵銷本公司於生效日期到期應付予Power Rider的未償還認沽期權利息
「聯繫人」	指	具有上市規則所賦予之涵義
「董事會」	指	董事會
「營業日」	指	香港銀行一般對公眾開放進行業務之日（不包括星期六、星期日、公眾假期及上午九時正至下午五時正期間懸掛8號或以上熱帶氣旋警告信號或黑色暴雨警告信號之日）
「公司細則」	指	本公司經不時修訂、補充或以其他方式修改之公司細則
「股本削減」	指	建議(i)註銷本公司已發行股本中因股份合併而產生之任何零碎股份；及(ii)透過註銷本公司繳足股本（以每股已發行合併股份1.98港元為限），將每股已發行合併股份之面值由2.00港元削減至0.02港元

釋 義

「股本重組」	指	建議股本重組，包括股份合併、股本削減及拆細
「中央結算系統」	指	由香港結算設立及營運之中央結算及交收系統
「中央結算系統運作程序規則」	指	香港結算有關中央結算系統之運作程序規則，載有不時與中央結算系統運作及功能有關之常規、程序及行政規定
「東方國際」	指	中國東方資產管理(國際)控股有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司
「公司法」	指	百慕達一九八一年公司法，經不時修訂、補充或以其他方式修改
「本公司」	指	大方廣瑞德集團有限公司，一間於百慕達註冊成立之有限公司，其已發行股份於聯交所主板上市(股份代號：755)
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予之涵義
「合併股份」	指	緊隨股份合併生效後但於股本削減生效前，本公司股本中每股面值2.00港元之普通股
「核心高級管理層團隊」	指	李珍女士、皮敏捷先生、宋燦先生及洪斌先生
「董事」	指	本公司之董事
「生效日期」	指	二零二四年五月三十一日
「現有股份」	指	股本重組生效前，本公司股本中每股面值0.02港元之普通股

釋 義

「延期契據」	指	由本公司、Power Rider及海門証大所訂立日期為二零二四年十一月二十九日的第二份經修訂及重列契據
「經延長還款日期」	指	二零二七年十二月三十一日
「財務資助」	指	貸款延期協議項下擬進行之交易，據此，本公司同意將未償還結餘的還款日期延期三年，自二零二五年一月一日起至二零二七年十二月三十一日止
「框架協議」	指	本公司與Power Rider訂立的日期為二零二二年六月七日的框架協議，內容有關(其中包括)委任本集團就開發、運營及管理Myway集團的物業項目提供服務
「中央結算系統一般規則」	指	規管使用中央結算系統的條款及條件，可不時予以修訂或修改，並在文義許可的情況下，包括中央結算系統運作程序規則
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「海門項目」	指	海門証大濱江花園，位於南通市海門區經濟技術開發區濱江街，佔地總面積約1.6百萬平方米，為海門証大根據房地產管理協議進行的物業開發項目
「海門証大」	指	海門証大濱江置業有限公司，一間於中國成立之有限公司及於最後實際可行日期為Myway Developments及Power Rider間接擁有90.9%的附屬公司
「香港結算」	指	香港中央結算有限公司
「港元」	指	港元，香港之法定貨幣
「香港」	指	中國香港特別行政區

釋 義

「獨立董事委員會」	指	由全體獨立非執行董事組成的獨立董事委員會，其設立旨在就該等協議及其項下擬進行之交易向獨立股東提供意見
「獨立財務顧問」	指	薈盛融資有限公司，可從事證券及期貨條例項下第6類（就機構融資提供意見）受規管活動之持牌法團，為就該等協議及其項下擬進行之交易而獲本公司委任向獨立董事委員會及獨立股東提供意見的獨立財務顧問
「投資者權利協議」	指	由本公司、盈德控股有限公司、Golden Land International Development Company Limited及Power Rider所訂立日期為二零一四年三月二十四日的協議，內容有關盈德控股有限公司及其附屬公司之管理權及控制權，以及本公司與Power Rider（共同為盈德控股有限公司股東）之權利及權益
「獨立股東」	指	(i)批准抵銷契據及其項下擬進行之交易的股東（除南通三建、Smart Success及彼等各自之聯繫人以外）；(ii)批准貸款延期協議、續訂管理協議及各自項下擬進行之交易的股東（除Smart Success及其聯繫人以外）；及(iii)批准認購協議及其項下擬進行之交易的股東（除認購人、Smart Success及彼等各自之聯繫人以外）
「最後實際可行日期」	指	二零二五年二月七日，為本通函付印前的最後實際可行日期以確定當中所載的若干資料
「上市委員會」	指	具有上市規則所賦予之涵義
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則

釋 義

「貸款延期」	指	延期契據項下擬進行之交易，據此，Power Rider同意延長本公司應付認沽期權本金額的還款日期至經延長還款日期
「貸款延期協議」	指	由(其中包括)本公司、Myway Developments及Power Rider所訂立日期為二零二四年十一月二十九日內容有關債權債務確認協議的補充協議
「Long Profit還款」	指	海門証大為代Long Profit集團履行、償還或清償任何有關負債而向本集團作出的任何付款，不論是以其擔保人的身份或其他身份作出，定義見延期契據
「Myway Developments」	指	Myway Developments Limited，一間於英屬維爾京群島註冊成立之公司及為Power Rider之全資附屬公司
「Myway集團」	指	Myway Developments及其不時之附屬公司
「Myway還款」	指	海門証大為代Myway集團履行、償還或清償任何有關負債而向本集團作出的任何付款，不論是以其擔保人的身份或其他身份作出，定義見延期契據
「南通三建」	指	南通三建控股(香港)有限公司，一間於香港註冊成立之公司，及於最後實際可行日期為主要股東
「新股份」	指	於股本重組生效後本公司股本中每股面值0.02港元之普通股

釋 義

「未償還結餘」	指	於二零二二年非常重大出售事項完成後，Myway 集團欠付本集團的未償還結餘淨額，其金額(i)於生效日期為人民幣639,086,053.54元（相當於約691,988,580.50港元）（其中人民幣581,355,712.35元應為本金額及人民幣57,730,341.19元應為其應計利息）；及(ii)於緊隨轉讓完成後的生效日期為人民幣561,035,213.71元（相當於約607,476,816.3港元）
「部分尚未償還結餘」	指	於生效日期，海門証大到期應付予本公司的人人民幣78,050,839.83元（相當於約84,511,764.19港元）（其中人民幣20,320,498.64元應為本金額及人民幣57,730,341.19元應為其應計利息）
「Power Rider」	指	Power Rider Enterprises Corp.，一間於英屬維爾京群島註冊成立之有限公司及為東方國際之全資附屬公司
「中國」	指	中華人民共和國，就本通函而言，不包括香港、澳門特別行政區及台灣
「先前公告」	指	本公司日期為(i)二零二四年十一月二十九日之公告，內容有關(a)貸款延期及轉讓；(b)財務資助；及(c)框架協議之續期；及(ii)二零二四年十二月三日之公告，內容有關(a)股本重組；及(b)認購事項
「認沽期權利息」	指	認沽期權本金額的利息
「認沽期權通知」	指	本公司於二零二零年十月二十三日接獲Power Rider行使認沽期權之通知，據此，本公司須根據投資者權利協議的條款按行使價人民幣200百萬元回購盈德控股有限公司已發行股本的20%

釋 義

「認沽期權本金額」	指	根據投資者權利協議及認沽期權通知的條款，本公司應向Power Rider支付的認沽期權本金額
「房地產管理協議」	指	本集團與Myway集團就開發海門項目訂立的房地產項目委託開發管理協議
「管理協議之續期」	指	續訂管理協議項下擬進行之交易，據此，訂約方同意將雅昶盈暉就海門項目向海門証大提供的物業開發管理服務之期限進一步延期三年，自二零二五年一月一日起至二零二七年十二月三十一日止
「續訂管理協議」	指	海門証大與雅昶盈暉就管理協議之續期而訂立的日期為二零二四年十一月二十九日的房地產項目委託開發管理協議之補充協議
「人民幣」	指	人民幣，中國的法定貨幣
「抵銷契據」	指	由本公司、Power Rider及海門証大訂立的日期為二零二四年十一月二十九日的轉讓及抵銷契據
「證券及期貨條例」	指	證券及期貨條例（香港法例第571章）
「股東特別大會」	指	本公司將召開及舉行之股東特別大會，以考慮及酌情批准該等協議及各自項下擬進行之交易及股本重組
「股份」	指	現有股份、合併股份或新股份，視情況而定
「股份合併」	指	建議將本公司股本中每一百(100)股已發行及未發行現有股份合併為一(1)股合併股份

釋 義

「股東」	指	股份之持有人
「Smart Success」	指	Smart Success Capital Ltd.，一間於英屬維爾京群島註冊成立之有限公司及於最後實際可行日期為主要股東
「特別授權」	指	將於股東特別大會上向獨立股東獲得之特別授權，以根據認購協議向認購人配發及發行認購股份
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「拆細」	指	建議將每股面值2.00港元之法定未發行合併股份（包括因股本削減而產生之法定未發行股份）拆細為一百(100)股每股面值0.02港元之新股份
「認購人」	指	Innumerable Fortune Limited，一間於英屬維爾京群島註冊成立之公司，由李珍女士擁有70%權益，以及由皮敏捷先生、宋燦先生及洪斌先生分別擁有10%權益
「認購事項」	指	建議根據認購協議之條款並在其條件規限下認購認購股份
「認購協議」	指	本公司與認購人就認購事項所訂立日期為二零二四年十二月二日之認購協議
「認購完成日期」	指	認購事項之完成日期
「認購價」	指	每股認購股份1.30港元之認購價
「認購股份」	指	本公司根據認購協議將發行予認購人之29,758,703股新股份
「附屬公司」	指	具有上市規則所賦予之涵義

釋 義

「雅昶盈暉」 指 上海雅昶盈暉企業管理有限公司，一間於中國成立之有限公司及於最後實際可行日期為本公司之間接全資附屬公司

「%」 指 百分比

於本通函中，除另有指明外，人民幣金額乃按中國人民銀行網站於二零二四年十一月二十九日所報人民幣0.92355元兌1港元的匯率換算為港元。該匯率僅供說明用途，不應被視為表示人民幣實際上可按該匯率或其他匯率換算為港元，或根本不能換算。

預期時間表

實施股本重組之預期時間表載列如下。預期時間表須視乎股東特別大會之結果而定，故僅作說明之用。預期時間表如有任何變動，本公司將適時以另行刊發公告之方式公佈。本通函內所有日期及時間均指香港本地日期及時間。

事件	香港日期及時間
遞交股份過戶文件以符合資格出席 股東特別大會並於會上投票之最後時間	二零二五年三月三日 (星期一) 下午四時三十分
暫停辦理本公司股份過戶登記手續以釐定 出席股東特別大會並於會上投票之資格 (包括首尾兩日)	二零二五年三月四日(星期二)至 二零二五年三月七日(星期五)
遞交股東特別大會適用之代表委任表格之 最後日期及時間	二零二五年三月五日 (星期三) 下午二時三十分
釐定出席股東特別大會並於會上 投票之資格之記錄日期	二零二五年三月七日(星期五)
股東特別大會之舉行日期及時間	二零二五年三月七日 (星期五) 下午二時三十分
刊發股東特別大會投票表決結果之公告	二零二五年三月七日(星期五)
以下事件須待實施股本重組之條件獲達成後，方可作實。	
股本重組之預期生效日期	二零二五年三月十一日(星期二)
以現有股票免費換領新股份之新股票之首日	二零二五年三月十一日(星期二)
開始買賣新股份	二零二五年三月十一日 (星期二) 上午九時正
以每手買賣單位5,000股現有股份 (以現有股票形式)買賣現有股份之 原有櫃檯暫時關閉	二零二五年三月十一日 (星期二) 上午九時正

預期時間表

事件	香港日期及時間
以每手買賣單位50股新股份(以現有股票形式) 買賣新股份之臨時櫃檯開放.....	二零二五年三月十一日 (星期二)上午九時正
以每手買賣單位5,000股新股份(以新股票形式) 買賣新股份之原有櫃檯重新開放.....	二零二五年三月二十五日 (星期二)上午九時正
新股份並行買賣(以新股票及現有股票形式)開始.....	二零二五年三月二十五日 (星期二)上午九時正
指定經紀開始於市場上為買賣 新股份碎股提供對盤服務.....	二零二五年三月二十五日 (星期二)上午九時正
指定經紀停止於市場上為買賣 新股份碎股提供對盤服務.....	二零二五年四月十五日 (星期二)下午四時正
以每手買賣單位50股新股份(以現有股票形式) 買賣新股份之臨時櫃檯關閉.....	二零二五年四月十五日 (星期二)下午四時十分
新股份並行買賣(以新股票及現有股票形式)結束.....	二零二五年四月十五日 (星期二)下午四時十分
以現有股票免費換領新股份之 新股票之最後日期及時間.....	二零二五年四月十七日 (星期四)下午四時三十分

DEVGREAT GROUP LIMITED

大方廣瑞德集團有限公司

(前稱Shanghai Zendai Property Limited 上海証大房地產有限公司*)

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：755)

執行董事：

黃裕輝 (主席)

王樂天

李珍

龍天宇

皮敏捷

註冊辦事處：

Clarendon House

2 Church Street

Hamilton HM 11

Bermuda

香港主要營業地點：

香港

灣仔

港灣道30號

新鴻基中心

24樓2429-2430室

非執行董事：

王崢

鄒洋

郭浩淼

獨立非執行董事：

關浣非

曹海良

林芯竹

王禹洲

敬啟者：

(A)有關貸款延期及轉讓的重大交易及關連交易；

(B)有關提供財務資助的重大交易及關連交易；

(C)有關管理協議之續期的持續關連交易；

(D)建議股本重組；

及

(E)根據特別授權認購新股份的關連交易

緒言

茲提述先前公告。

* 僅供識別

董事會函件

於二零二四年十一月二十九日，本公司宣佈（其中包括），(i)根據延期契據及抵銷契據，本集團結欠Power Rider的認沽期權本金額的還款日期擬延長至二零二七年十二月三十一日；(ii)根據貸款延期協議，Myway Developments結欠本集團的未償還結餘的還款日期擬延長至二零二七年十二月三十一日；及(iii)本集團就海門項目的開發、建設、出售及營運提供管理服務訂立續訂管理協議，額外延期三年至二零二七年十二月三十一日。

除上述建議外，於二零二四年十二月三日，本公司宣佈另一項旨在改善本公司資本架構及助力長期發展的建議。作為本公司持續增強其財務狀況及提升股東價值的一部分，本公司向股東提呈股本重組及認購事項的建議，其中涉及向核心高級管理層團隊發行新股份。認購事項的主要目的為表彰及嘉獎核心高級管理層團隊過去為本集團復甦作出的貢獻及為此作出的持續努力。認購事項亦旨在通過將核心高級管理層團隊利益與股東利益保持一致的方式挽留及進一步激勵核心高級管理層團隊，確保其為本集團的長期發展及成功持續發力。

本通函旨在向閣下提供（其中包括）(i)貸款延期及轉讓、提供財務資助、管理協議之續期、股本重組及認購事項之詳情；(ii)獨立董事委員會就該等協議及其項下擬進行之交易（包括續訂管理協議的建議年度上限）致獨立股東之推薦建議函件；(iii)獨立財務顧問就該等協議及其項下擬進行之交易（包括續訂管理協議的建議年度上限）致獨立董事委員會及獨立股東之意見函件；(iv)上市規則規定之其他資料；及(v)股東特別大會召開通告。

貸款延期及轉讓

茲提述本公司日期分別為二零一四年三月二十四日及二零二零年十一月二日的公告。根據投資者權利協議及認沽期權通知的條款，本公司須於二零二零年十一月二日前向Power Rider支付認沽期權本金額人民幣200,000,000元。

於生效日期，(i)認沽期權本金額人民幣198,685,409.66元（相當於約215,132,271.84港元）及(ii)認沽期權利息人民幣78,050,839.82元（相當於約84,511,764.19港元）仍到期且應由本公司支付予Power Rider。

董事會函件

鑒於認沽期權本金額及認沽期權利息仍未償還，於二零二四年十一月二十九日，本公司、海門証大及Power Rider訂立延期契據及抵銷契據以(其中包括)(i)延長認沽期權本金額的還款日期至經延長還款日期；及(ii)將本公司(作為轉讓人)的部分尚未償還結餘轉讓予Power Rider(作為受讓人)以抵銷本公司於生效日期到期應付Power Rider的全部未償還認沽期權利息。本公司、海門証大及Power Rider達成協議，以二零二四年五月三十一日為計算二零二四年五月之認沽期權利息的生效日期。然而，由於海門証大及Power Rider的內部審核流程較長，直至二零二四年十一月二十九日方會簽署延期契據及抵銷契據。抵銷契據項下抵銷的總額為於本公司於生效日期到期應付予Power Rider的認沽期權利息。

延期契據及抵銷契據之主要條款載列如下：

日期： 二零二四年十一月二十九日

訂約方： 延期契據及抵銷契據之訂約方：

- (i) 本公司；
- (ii) 海門証大；及
- (iii) Power Rider。

標的事項： (i) 延長認沽期權本金額的還款日期

於條件達成的前提下，Power Rider已同意延長認沽期權本金額及認沽期權本金額利息（自二零二零年十一月二日（即認沽期權交割落實當日）起及至Power Rider於經延長還款日期或之前收到認沽期權本金額總額及認沽期權本金額所有利息的還款之日期（包括該日）止期間，以每日0.03%或每年10.95%的利率累計。為免生疑，認沽期權利息於生效日期的全部未償還金額於抵銷契據完成後予以抵銷）的還款日期至經延長還款日期，追溯至生效日期起生效。

董事會函件

- (ii) 轉讓部分尚未償還結餘以抵銷所有認沽期權利息

於條件達成的前提下，本公司（作為轉讓人）已同意轉讓予Power Rider（作為受讓人），及Power Rider（作為受讓人）已同意自本公司（作為轉讓人）收取部分尚未償還結餘，以抵銷本公司於生效日期到期應付予Power Rider的全部未償還認沽期權利息。

先決條件：

延期契據的先決條件包括（其中包括）下列：

- (i) 妥善簽署及交付延期契據；
- (ii) 海門証大董事會及董事會批准；及
- (iii) 交付所需的文件。

延期契據並無規定任何一方可豁免先決條件。於最後實際可行日期，條件(i)及(ii)已獲達成。

抵銷契據的先決條件包括股東於股東特別大會上通過相關決議案以批准抵銷契據及其項下擬進行之交易。抵銷契據並無規定任何一方可豁免條件。於最後實際可行日期，條件尚未達成。

擔保：

於延期契據日期，下列擔保文件已以東方國際或Power Rider為受益人簽署，以抵押及擔保（倘適用）各交易訂約方於延期契據項下對Power Rider的所有當前及未來的義務及責任（無論是實際或或然，以及不論為共同或個別或以任何其他身份承擔）：

- (i) 受香港法律管治的日期為延期契據當日或前後及以南通三建為擔保人及以Power Rider為受益人作出的公司擔保；

董事會函件

- (ii) 受香港法律管治的日期為延期契據當日或前後及以南通三建為押記人，以及以東方國際及Power Rider為受益人就本公司全部已發行股本之18%作出的擔保契據；
- (iii) 受中國法律管治的日期為二零二零年十二月三十一日及以南通三建控股有限公司為公司擔保人，以黃裕輝先生（董事會主席）與劉美女士為個人擔保人及以Power Rider為受益人作出的擔保協議；
- (iv) 受中國法律管治的日期為二零二零年十二月三十一日有關南通三建股份2%，及以若干在岸股份質押人為質押人及以Power Rider為承押人作出的股份質押協議；及
- (v) 受中國法律管治的日期為延期契據之日期或前後，及以海門証大為公司擔保人及以Power Rider為受益人作出的擔保。

其他主要條款：

延期契據的其他主要條款：

- (i) 倘本公司於任何特定財政年度實現或產生任何營運現金流量淨額，本公司須於發佈本公司於該財政年度的年度報告或經審核綜合財務報表後第五個營業日當日或之前，由本公司預付及／或支付不少於該財政年度Power Rider營運現金流量淨額30%的未償還認沽期權本金額及認沽期權利息。
- (ii) 倘海門証大已向本集團支付Long Profit還款或Myway還款，本公司須於海門証大支付有關Long Profit還款或Myway還款之日期後第五個營業日當日或之前，由本公司預付及／或支付Power Rider不少於有關Long Profit還款或Myway還款總額的全部金額的未償還認沽期權本金額及認沽期權利息。

董事會函件

提供財務資助

茲提述本公司日期為二零二二年六月三十日的通函。根據二零二二年非常重大出售事項，Myway集團應於二零二四年十二月三十一日前結清其應付本集團的結餘淨額。於生效日期，未償還結餘指上述仍到期應付的結餘淨額約人民幣639.1百萬元(相當於約692.0百萬港元)。於二零二四年十一月二十九日，貸款延期協議已由(其中包括)本公司、Myway Developments及Power Rider訂立，以將未償還結餘的還款日期延期三年，自二零二五年一月一日起至二零二七年十二月三十一日止，年利率為11.9%。

有關提供財務資助的貸款延期協議的主要條款載列如下。

- 日期：** 二零二四年十一月二十九日
- 訂約方：** 貸款延期協議的訂約方為(其中包括)：
- (i) 本公司；
 - (ii) Myway集團；
 - (iii) Power Rider；及
 - (iv) Myway Developments之相關前附屬公司。
- 先決條件：** 貸款延期協議之先決條件包括(其中包括)以下各項：
- (i) 妥善及恰當簽訂貸款延期協議；
 - (ii) 董事會批准；及
 - (iii) 股東於股東特別大會上通過相關決議案，以批准貸款延期協議及其項下擬進行之交易。
- 貸款延期協議並無規定任何一方可豁免先決條件。於最後實際可行日期，條件(i)及(ii)已獲達成。
- 標的事項：** 將未償還結餘的還款日期延期三年，自二零二五年一月一日起至二零二七年十二月三十一日止。

董事會函件

信貸風險評估

本公司已就提供財務資助進行信貸風險評估，並基於以下調查結果，認為向Myway集團提供財務資助的信貸風險屬可接受：

- (i) Myway Developments為Power Rider的直接全資附屬公司，而Power Rider為東方國際的全資附屬公司，東方國際為中國東方資產管理股份有限公司（「東方資產」）控制的間接國有金融及資產管理集團。誠如東方資產網站 (<https://www.coamc.com/dfzch/jtgk/>) 所披露，東方資產於截至二零二三年十二月三十一日止年度錄得經營收入約人民幣960億元。預期Myway Developments的控股股東的國有背景及穩健財務狀況可透過取得所需資本推動海門項目的發展。
- (ii) Myway集團於中國持有重大物業項目，特別是佔地總面積約1.6百萬平方米的海門項目。海門項目計劃發展為一個綜合住宅項目，設有配套住宿及商業物業。海門項目的建築工程預期將於二零二五年中旬動工，並預期於二零二五年第四季推出預售。海門項目的預計發展及預售預期將產生足以結清未償還結餘的現金流。
- (iii) 根據房地產管理協議，本集團獲委任為海門項目的發展管理代理，並獲授監督海門項目業務計劃及財務活動的權利。這將使本集團能夠持續監控及了解海門項目的財務狀況及流動資金。

管理協議之續期

茲提述本公司日期為二零二二年六月三十日的通函。根據二零二二年非常重大出售事項，框架協議為期三年，直至二零二四年十二月三十一日，並於其屆滿後續期（惟本公司須於適當時候遵守適用上市規則規定）。本集團與Myway集團已訂立獨立項目協議（包括房地產管理協議），以根據框架協議所協定的原則及概括條款，列明所管理的各物業項目的具體條款。

董事會函件

由於框架協議及房地產管理協議將於二零二四年十二月三十一日屆滿，於二零二四年十一月二十九日，雅昶盈暉與海門証大訂立續訂管理協議，以將雅昶盈暉向海門証大就海門項目提供的物業開發及管理服務之期限進一步延期三年，自二零二五年一月一日起至二零二七年十二月三十一日止。

續訂管理協議的主要條款載列如下。

日期： 二零二四年十一月二十九日

訂約方： 續訂管理協議的訂約方為：

- (i) 雅昶盈暉(本公司間接全資附屬公司)；及
- (ii) 海門証大

先決條件： 續訂管理協議之先決條件包括以下各項條件：

- (i) 妥善及恰當簽訂續訂管理協議；
- (ii) 董事會批准；及
- (iii) 股東於股東特別大會上通過相關決議案，以批准續訂框架協議及其項下擬進行之交易。

續訂管理協議並無規定任何一方可豁免先決條件。於最後實際可行日期，條件(i)及(ii)已獲達成。

標的事項： 將房地產管理協議期限延期至二零二七年十二月三十一日止。雅昶盈暉有權於其屆滿後重續該協議，惟本公司須在適當時候遵守適用上市規則規定。

服務範圍： 海門証大應委任雅昶盈暉就海門項目的開發、建設、銷售、營運及管理提供服務。

董事會函件

房地產管理協議項下 之服務費：

就物業發展項目而言，本集團將收取的服務費為銷售海門項目單位所得款項的3%，另加額外2%作為獎勵（視乎銷售目標的達成情況等表現評估而定），並須按季度結算。

就商業投資物業而言，本集團將收取的服務費將為海門項目產生的總經營收入的10%，並須按季度結算。

上述服務費乃經公平磋商並參考(i)提供管理服務所產生的預期實際成本（包括人工成本及行政費用）加上合理的利潤率，該利潤率將取決於市場上類似服務及類似項目的獨立第三方供應商所採用的利潤率而釐定；(ii)政府規定的相關指導價格（如適用）；及(iii)本集團與獨立第三方之間的類似服務價格以及具有可比規模的競爭對手與其獨立第三方進行類似交易時所收取的價格，以確保本集團所提供的條款不優於向獨立第三方所提供者而釐定。本集團相關人員及管理層亦將獲取最新市場價格，以考慮所收取的價格是否符合上述定價政策。

歷史金額

下表載列截至二零二三年十二月三十一日及二零二四年十二月三十一日止兩個年度，本集團自二零二二年非常重大出售事項完成日期起根據框架協議及房地產管理協議從海門証大收取費用的歷史金額：

截至十二月三十一日止財政年度	人民幣百萬元
二零二三年	無
二零二四年	無

董事會函件

建議年度上限

本集團根據續訂管理協議就海門項目應收費用的最高金額不得超過下列所載之年度上限：

截至十二月三十一日止財政年度	人民幣百萬元
二零二五年	22.16
二零二六年	84.14
二零二七年	78.04

估計年度上限之基準及假設

年度上限乃經考慮以下因素後釐定：(i)海門項目的發展狀況及銷售計劃；(ii)海門項目的估計經營收入；及(iii)上文所述房地產管理協議之費率。歷史金額與建議年度上限之間的巨大差距乃由於過去兩年整體經濟環境及房地產行業下行的影響，以及房地產管理協議項下的海門項目尚未開始開發所致。海門項目預計將於二零二五年開始開發且其後將可供銷售，因此服務費總額將大幅增加。

內部監控及定價政策

本公司將就續訂管理協議項下擬進行之交易進行公平磋商，並適當考慮定價政策，包括費用及其他不優於本集團給予獨立第三方的條款。本集團已制定以下內部監控機制，以確保續訂管理協議項下之交易將根據本集團的定價政策進行：

- (i) 本公司財務部門將每半年就續訂管理協議項下之交易進行一次檢查，以確保遵守定價政策且不超過年度上限。
- (ii) 財務團隊將與本公司法律事務部門合作，將向獨立客戶提供的條款與向海門証大提供的條款進行比較，以確保向海門証大提供的條款對本集團而言將不遜於向獨立第三方提供的條款。

董事會函件

- (iii) 雅昶盈暉進行特定關連交易時，將對實際交易金額進行監控，倘實際交易金額超過年度上限基礎的預計交易金額，則向本公司報告。本公司將按集團層面進行監控，以確認交易總額於年度上限內。
- (iv) 本公司獨立非執行董事及核數師將就本公司於整個先前財政年度之持續關連交易進行年度審閱，並根據上市規則的規定於本公司之年報內確認持續關連交易的交易金額及條款，以確保有關交易乃按一般商業條款訂立，屬公平合理，並根據規範持續關連交易的相關協議條款進行。
- (v) 董事會應安排對高級管理層以及財務及營運負責人員進行有關持續關連交易的合規規定及實務知識培訓。

經考慮本公司有關續訂管理協議的定價政策後，董事（包括獨立非執行董事）認為，續訂管理協議一直並將於本集團的一般及日常業務過程中按一般商業條款訂立，屬公平合理並符合本公司及其股東的整體利益。

股本重組

董事會擬向股東提呈股本重組的建議，當中涉及以下各項：

(1) 股份合併

進行股份合併，據此每一百(100)股每股面值0.02港元的已發行及未發行現有股份將合併為一(1)股每股面值2.00港元的合併股份。

董事會函件

(2) 股本削減及拆細

緊隨股份合併生效後，股本削減及拆細將予以實施，據此：

- (i) 在適用情況下，註銷因股份合併而產生本公司已發行股本中之任何零碎股份，以便將股份總數向下湊整至整數；
- (ii) 按每股已發行合併股份1.98港元註銷本公司繳足股本，將每股已發行合併股份面值由2.00港元削減至0.02港元；
- (iii) 每股法定但未發行合併股份（包括股本削減產生之法定未發行合併股份）將被拆細為一百(100)股每股面值0.02港元之新股份，致使緊隨股本重組生效後，本公司之法定股本將維持在400,000,000港元，分為20,000,000,000股新股份；及
- (iv) 於股本重組生效後，股本削減產生之進賬金額約294,611,160港元將轉入本公司繳入盈餘賬，全部金額將用於抵銷部分累計虧損。

股本重組之條件

股本重組須待下列條件達成後方告作實：

- (i) 股東於股東特別大會上通過特別決議案批准股本重組；
- (ii) 聯交所上市委員會批准股本重組產生的新股份上市及買賣；
- (iii) 遵守公司法及百慕達適用法例的相關程序及規定以落實股本重組；及
- (iv) 遵守有關監管機構就股本重組實施的相關程序、規則、規例及規定或就股本重組可能需要進行的其他程序。

於最後實際可行日期，概無上述條件已達成。

董事會函件

假設上述全部條件獲達成，預期股本重組將於二零二五年三月十一日生效。

股本重組之影響

於最後實際可行日期，本公司法定股本為400,000,000港元，拆分為每股面值0.02港元的20,000,000,000股現有股份，其中14,879,351,515股現有股份為已發行並記為繳足股款。

假設本公司已發行股本自最後實際可行日期起直至股本重組生效日期並無變動，本公司(i)於最後實際可行日期；(ii)緊隨股份合併生效後但於股本削減及拆細生效前；及(iii)緊隨股本重組生效後之股本架構概述如下：

	最後實際可行日期	緊隨股份合併生效後 但於股本削減及 拆細生效前	緊隨股本重組生效後 但於認購事項完成前
面值	每股現有股份0.02港元	每股合併股份2.00港元	每股新股份0.02港元
法定股本	400,000,000港元，分為 20,000,000,000股現有股份	400,000,000港元，分為 200,000,000股合併股份	400,000,000港元，分為 20,000,000,000股新股份
已發行股本	297,587,030.30港元，分為 14,879,351,515股現有股份	297,587,030.30港元，分為 148,793,515股合併股份	2,975,870.30港元，分為 148,793,515股新股份

除將股本削減產生的進賬金額的全部金額抵銷部分累計虧損之外，以及除有關股本重組產生的有關開支之外，實施股本重組不會改變本公司的相關資產、業務營運、管理或財務狀況或股東的權益比例或權利。董事會認為股本重組將不會對本公司的財務狀況產生任何重大不利影響。

上市申請

本公司將向聯交所上市委員會申請新股份上市及買賣。

董事會函件

待批准新股份於聯交所上市及買賣且符合香港結算之證券收納規定後，新股份將獲香港結算接納為合資格證券，可於中央結算系統寄存、結算及交收，自新股份於聯交所開始買賣之日或香港結算釐定的有關其他日期起生效。聯交所參與者於任何交易日之交易結算須於其後第二個結算日在中央結算系統內進行。所有中央結算系統之活動均依據不時有效之中央結算系統一般規則及中央結算系統運作程序規則進行。本公司將對新股份作出一切必要安排以獲准納入香港結算所設立及運作的中央結算系統。

概無現有股份於聯交所以外的任何其他證券交易所上市或買賣。於股本重組生效時，已發行新股份將不會於聯交所以外的任何證券交易所上市或買賣，亦並無尋求或擬尋求批准有關上市或買賣。

最後實際可行日期，本公司並無任何尚未行使之可賦予認購、轉換或交換為現有股份、合併股份或新股份的權利之已發行可換股證券、購股權或認股權證。

新股份之地位

於股本重組生效後，新股份將在所有方面完全相同，並在根據本公司的組織章程大綱及公司細則宣派、作出及支付的所有未來股息及分派各方面享有同等地位。

換領新股份之股票

於股本重組生效(目前預期於二零二五年三月十一日(星期二))後，股東可於二零二五年三月十一日(星期二)或之後直至二零二五年四月十七日(星期四)(包括首尾兩日)營業時間向本公司之香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司(地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓)遞交彼等現有股份之現有股票(粉紅色)，以換領新股份之新股票(紅色)，費用由本公司承擔。

股東務請注意，於免費換領新股份之新股票的指定時間後，股東將須就交回註銷的每張現有股份股票或就新股份發出之每張新股票(以獲註銷或獲發出之股票數目較高者為準)支付2.50港元的費用(或聯交所可能不時允許之較高金額)。

董事會函件

於二零二五年四月十五日(星期二)下午四時十分後，將僅以新股份進行買賣，其股票將以紅色發出。現有股份之粉紅色現有股票將作為所有權文件而維持有效及生效，且可隨時換領為新股份之股票，惟將不再有效用作交收、買賣及結算目的。

新股份之零碎配額

股東各自有權獲發因股本重組產生之任何零碎新股份(如有)將不會發行予股東，惟所有有關零碎新股份將予彙集並在可行情況下出售，利益歸本公司所有。

碎股買賣安排及對盤服務

為方便買賣新股份碎股(如有)，本公司已委任富中證券有限公司作為代理，於二零二五年三月二十五日(星期二)上午九時正至二零二五年四月十五日(星期二)(包括首尾兩日)下午四時正期間，按竭盡所能基準為有意購買新股份碎股以湊整一手完整買賣單位或出售彼等所持新股份碎股之股東提供對盤服務。股東如欲使用此項服務，應於有關期間之辦公時間(即上午九時三十分至下午三時四十五分)聯絡富中證券有限公司客戶服務部，地址為香港中環干諾道中88號南豐大廈4樓404-405室，或致電：(852) 3702-7021。

本公司股東或潛在投資者務請注意，(i)股本重組後將產生碎股；(ii)碎股安排無法保證所有碎股均能以相關市價成功對盤；及(iii)碎股可能會低於相關市價出售。

每手買賣單位不變

股份目前以每手買賣單位5,000股現有股份於聯交所買賣。於最後實際可行日期，現有股份之收市價為0.01港元，而每手買賣單位5,000股現有股份之價值為50港元。於股本重組生效後，買賣新股份之每手買賣單位將維持不變，為每手5,000股新股份。按每股現有股份於最後實際可行日期參考聯交所所報之收市價0.01港元計算之每股新股份之理論收市價1.00港元(計及股本重組之影響後)，每手買賣單位5,000股新股份之價值為5,000港元。

董事會函件

認購事項

於二零二四年十二月二日，本公司與認購人訂立認購協議，據此，認購人已有條件同意認購而本公司已有條件同意按每股認購股份1.30港元的認購價配發及發行認購股份。

背景

自二零二零年以來，隨著中國政府出台「三道紅線」政策，對房地產行業實施嚴格監管，本集團面臨嚴重財務挑戰。為應對該等挑戰，本公司委任由李珍女士、皮敏捷先生、宋燦先生及洪斌先生組成的核心高級管理層團隊。該團隊的任務為制定及執行旨在穩定本集團財務狀況及引領本公司持續發展的全面重組計劃。

在核心高級管理層團隊的領導下，本集團已取得重大進展。通過剝離不良資產的戰略重心，本集團的總借貸已由截至二零二零年十二月三十一日的約70億港元大幅減少至截至二零二四年六月三十日的約217.7百萬港元。債務的大幅減少緩解了本集團的諸多財務壓力，令本公司可充分把握新興機會及確保未來發展中擁有更大的財務靈活性。

認購事項的主要目的為表彰及嘉獎核心高級管理層團隊過去為本集團復甦作出的貢獻及為此作出的持續努力。認購事項亦旨在通過將核心高級管理層團隊利益與股東利益保持一致的方式挽留及進一步激勵核心高級管理層團隊，確保其為本集團的長期發展及成功持續發力。認購事項之詳細理由載於下文「進行相關交易之理由及裨益」一段。

認購協議的主要條款

日期：二零二四年十二月二日

訂約方

發行人：本公司

認購人：Innumerable Fortune Limited

董事會函件

認購股份

根據認購協議，本公司已有條件同意配發及發行而認購人已有條件同意按每股認購股份1.30港元的認購價認購合共29,758,703股認購股份。

認購股份將根據股東特別大會上向獨立股東尋求之特別授權配發及發行。

認購股份一經發行，將於各方面與當時已發行之所有其他股份享有同等地位。

待股本重組生效後，並假設本公司之已發行股本自最後實際可行日期起直至認購事項完成止並無其他變動，則29,758,703股認購股份佔(i)已發行新股份總數約20%；及(ii)緊隨認購事項完成後經配發及發行認購股份擴大後之已發行新股份總數約16.67%。

認購價

認購價為每股認購股份1.30港元，較：

- (i) 按每股現有股份於二零二四年十二月二日（即認購協議日期）在聯交所所報之收市價0.016港元計算之每股新股份之理論收市價1.60港元（計及股本重組之影響後）折讓約18.75%；
- (ii) 按每股現有股份於緊接認購協議日期前最後五個連續交易日在聯交所所報之平均收市價約0.0158港元計算之每股新股份之理論平均收市價約1.58港元（計及股本重組之影響後）折讓約17.72%；
- (iii) 按每股現有股份於最後實際可行日期在聯交所所報之收市價0.01港元計算之每股新股份之理論收市價1.00港元（計及股本重組之影響後）溢價約30.00%；

董事會函件

- (iv) 於二零二四年六月三十日，按(a)股東應佔本集團於二零二四年六月三十日之未經審核綜合資產淨值約472,964,000港元（載於本公司最近刊發之截至二零二四年六月三十日止六個月之中期報告內）；及(b)緊隨股本重組生效後已發行之148,793,515股新股份計算之每股新股份之股東應佔每股股份之理論綜合資產淨值約3.18港元（計及股本重組之影響後）折讓約59.12%；及
- (v) 於二零二三年十二月三十一日，按(a)股東應佔本集團於二零二三年十二月三十一日之未經審核備考綜合資產淨值約691,765,000港元（載於本公司日期為二零二四年八月二十三日之通函內，假設本公司之非常重大出售事項已於二零二三年十二月三十一日完成）；及(b)緊隨股本重組生效後已發行之148,793,515股新股份計算之每股新股份之股東應佔每股股份之理論未經審核備考綜合資產淨值約4.65港元（計及股本重組之影響後）折讓約72.04%。

釐定認購價的主要目的為在恰當表彰核心高級管理層團隊的過往貢獻與通過使彼等利益與股東保持一致，向彼等提供激勵以提升股東價值之間取得平衡。認購價旨在獎勵核心高級管理層團隊在領導本集團重組並提升本集團未來前景方面的持續努力。有關核心高級管理層團隊對本集團所作貢獻的更多詳情，請參閱下文「進行相關交易之理由及裨益」一段。

董事注意到，認購價較上述新股份於認購協議日期前的理論收市價及股東應佔每股新股份的理論資產淨值有所折讓。股份過往以低於股東應佔綜合資產淨值的價格交易，主要由於低交易流動性及市場波動等因素所致。因此，在釐定認購價時賦予股份當時現行市場價格較高權重，此舉更能反映當時的市場狀況，並以激勵長期價值創造的價格向核心高級管理層團隊提供入股本公司的有意義切入點。

董事會函件

折讓亦以其充當核心高級管理層團隊的留存工具為依據。認購價使管理層團隊能夠以有利價格獲得股權，這對激勵彼等繼續積極參與本集團的復甦及未來成功至關重要。核心高級管理層團隊能否全面實現認購事項的裨益將取決於彼等持續致力於本集團的未來表現，以及使認購價與本集團的長期目標保持一致，確保彼等的利益與股東的利益保持密切相關。

此外，核心高級管理層團隊對本公司作出了大量個人財務投資，反映彼等對本集團未來成長的承諾。為進一步與股東利益保持一致，核心高級管理層團隊同意下文「禁售」一段所載的認購股份的禁售安排。該禁售承諾反映彼等對本集團長期成長潛力的信心，並確保彼等仍專注於為股東創造永續價值。禁售安排的具體條款載於下文「禁售」一段。

認購事項之條件

認購事項的完成須待以下條件獲達成後，方可作實：

- (i) 於股東特別大會上通過符合上市規則規定之相關決議案，批准認購協議及其項下擬進行之交易；
- (ii) 股本重組生效；及
- (iii) 聯交所上市委員會批准認購股份上市及買賣。

認購協議並無訂明任何一方可豁免上述條件。

於最後實際可行日期，上述條件並未獲達成。

本公司將向上市委員會申請批准認購股份上市及買賣。

倘任何條件未能於二零二五年三月三十一日或之前達成，認購協議將自動終止，惟(a)尚存條款於認購協議終止後將繼續有效；及(b)認購協議的終止將不得損害任何一方於終止前應享有的權利及應承擔的責任。

董事會函件

完成

認購事項應於認購事項所有條件獲達成後7個營業日內或本公司與認購人可能書面協定的有關其他日期完成。

禁售

認購人已無條件及不可撤回地向本公司承諾，自認購完成日期(包括該日)起至認購完成日期起計滿三個曆年之日(包括該日)止期間(「**禁售期**」)，受限於認購協議條款或未經本公司事先書面同意，認購人不得且須促使相關登記持有人及其聯繫人以及受其控制的公司及以信託形式為其持有的任何代名人或受託人不得：

- (a) 要約、質押、抵押、出售、訂約出售、出售任何購股權或訂約購買、購買任何購股權或訂約出售、授出或同意授出任何購股權、權利或認股權證，以購買或認購、借出或以其他方式轉讓或處置(直接或間接)任何認購股份(直接或間接)(「**禁售證券**」)；
- (b) 訂立任何掉期或其他安排，以現金或其他方式向另一人士轉讓禁售證券所有權的全部或部分經濟後果，而不論上述任何交易是否通過交付禁售證券或該等其他證券結算；
- (c) 有條件或無條件同意訂立或落實任何交易，而其經濟影響與上文(a)或(b)段所述的任何交易相同；或
- (d) 宣佈有意訂立或落實上文(a)、(b)或(c)段所述的任何交易。

董事會函件

直至禁售期屆滿，本公司同意、認同並承認上述禁售限制不適用於下列已解除禁售的禁售證券：

解除限售安排	解除限售期間	解除限售比例
首個解除限售期間	自認購完成日期(包括該日)起至認購完成日期起計滿一個曆年之日(包括該日)止期間(「 首個解除限售期間 」)	禁售證券的25%
第二個解除限售期間	自首個解除限售期間屆滿後首日起至認購完成日期起計滿兩個曆年之日(包括該日)止期間(「 第二個解除限售期間 」)	禁售證券的50%
第三個解除限售期間	自第二個解除限售期間屆滿後首日起至認購完成日期起計滿三個曆年之日(包括該日)止期間	禁售證券的25%

進行相關交易之理由及裨益

(A) 貸款延期及轉讓

鑒於逾期未償還認沽期權本金額及認沽期權利息以及收回部分尚未償還結餘的延長期限，董事(包括獨立非執行董事)認為(i)延遲認沽期權本金額的還款日期及(ii)轉讓部分尚未償還結餘以抵銷認沽期權利息為本集團提供一次性解決方案，以(i)於可預見時限內收回部分尚未償還結餘，從而最大限度降低與部分尚未償還結餘相關的不確定性及信貸風險；及(ii)解決本集團的違約借貸，從而改善其流動資金及財務狀況。此外，轉讓將減少未償還結餘金額。具體而言，轉讓將令未償還結餘由生效日期的人民幣639,500,660.61元(相當於約692,437,508.10港元)(其中人民幣581,355,712.35元應為本金額及人民幣58,144,948.26元應為其應計利息)減少至緊隨轉讓完成後的人民幣561,449,820.78元(相當於約607,925,743.90港元)，從而對下文一節所載的與提供財務資助及管理協議之續期有關的安排裨益進行補充。

董事會函件

(B) 提供財務資助及管理協議之續期

誠如二零二二年非常重大出售事項通函所述，鑒於當時中國房地產行業充滿挑戰的業務環境及本集團惡化的財務狀況，本集團熱切期望剝離部分物業組合，以急速改善其流動資金狀況及減少債務，並利用其資源及經驗探索輕資產物業業務。

因此，根據二零二二年非常重大出售事項，本公司訂立一份協議以向Power Rider出售Myway集團。誠如二零二二年非常重大出售事項通函所述，Power Rider願意收購Myway集團的股權但不會收購未償還結餘。原先預料Myway集團可通過開發Myway集團的物業項目(尤其是海門項目)產生充足資金以償還未償還結餘。

此外，作為二零二二年非常重大出售事項的一部分，本公司與Power Rider訂立框架協議，據此，本集團獲Power Rider委任以於二零二二年非常重大出售事項完成後提供物業開發項目的開發、建設及營運服務，以及營運及管理Myway集團持有的已竣工商業物業項目。有關委任令本集團能夠持續監督及了解Myway集團之物業項目之財務狀況及流動資金狀況，以保障本集團就償還未償還結餘之權益。

自二零二二年非常重大出售事項以來，房地產之經濟環境一直處於惡化狀態。作為Myway集團之開發管理代理人，經與Power Rider討論後，本公司已建議修訂項目開發計劃以獲取更大利益。由於開發計劃已遭延遲以待更好的市場機遇，償還未償還結餘已獲遞延。然而，董事會仍然認為海門項目具有足夠商業價值以於未來償還未償還結餘。

因此，鑒於上文，董事會認為，管理協議之續期將為本集團提供堅實基礎以對海門項目進行為期三年之管理及開發，藉此，Myway集團可通過開發其物業開發項目產生資金以償還未償還結餘。通過財務資助實現未償還結餘之延期將對此項安排作出補充，並為Myway集團提供充足時間開展其物業開發項目以償還未償還結餘。此外，於貸款延期及轉讓完成後，本公司亦將解決所有違約問題，而管理協議之續期將使本集團能夠根據貸款延期利用自Myway集團將收取之資金償還其結欠Power Rider的款項。

董事會函件

(C) 股本重組

香港交易及結算所有限公司於二零零八年十一月二十八日頒佈(最近於二零二四年九月更新)之《有關若干類別公司行動的交易安排之指引》(「該指引」)指出,經計及證券買賣之最低交易成本,預期每手買賣單位之價值應超過2,000港元。

於二零二四年一月一日起至最後實際可行日期止期間,每手買賣單位價值遠低於2,000港元。因此,董事會認為股本重組將使本公司能夠遵守該指引項下之交易規定。此外,股本重組可減少買賣股份之整體交易及手續費佔每手買賣單位市值之比例,原因為大多數銀行/證券行將按每筆證券交易收取最低交易成本。

於最後實際可行日期,每股現有股份面值為0.02港元,高於認購協議日期每股現有股份之收市價0.016港元。根據公司法,本公司不能以較有關股份每股面值折讓之價格發行股份。根據於認購協議日期每股現有股份之收市價0.016港元計算,理論收市價將為每股新股份1.60港元(經計及股本重組之影響),高於每股新股份之面值0.02港元。在此基準上,董事會認為股本重組將為本公司於日後發行新股份提供靈活性。

誠如上文所述,實施股本重組不會改變本公司的相關資產、業務經營、管理或財務狀況。本公司信納,因股份合併而經調整之股價將使每手買賣單位的交易金額維持於合理水平並將提升本公司的企業形象,令股份投資對廣大投資者更具吸引力。因此,此舉可擴大本公司股東基礎。

於二零二三年十二月三十一日,本公司錄得累計虧損約28億港元。董事會擬將股本削減產生之進賬額約294,611,160港元轉入本公司實繳盈餘賬,以抵銷部分累計虧損。

(D) 認購事項

自二零二零年以來,隨著中國政府出台「三道紅線」政策,對房地產行業實施嚴格監管,本集團面臨嚴重財務挑戰。於二零二零年十二月三十一日,本集團流動負債超出其流動資產3,331百萬港元。於同日,本集團的總借貸為7,036百萬港元,而本集團僅有非限制現金及現金等價物231百萬港元。此外,本集團因拖欠若干借貸而觸發本集團其他借貸出現交叉違約。

董事會函件

為應對本集團面臨的挑戰，本公司委任由於二零二一年一月加入本集團的李珍女士、皮敏捷先生及宋燦先生組成的核心高級管理層團隊。自二零一五年四月起加入本集團的洪斌先生亦為團隊努力作出貢獻。核心高級管理層團隊共同負責制定及實施本集團的重組計劃。重組計劃主要戰略目標為(i)剝離不良及困境財產；(ii)發展輕資產業務模式；及(iii)完善本公司資本架構、優化資產配置及有效管理局部風險。目標為實現本集團長期及穩定發展。重組過程繁雜且需要核心高級管理層團隊付出極大的努力及貢獻，包括(i)與金融機構就立即償還違約借貸的寬宏處理進行磋商；(ii)重組涉及違約借貸的物業開發分部，以防風險擴散至本集團其他分部；(iii)辨識不良困境資產，並與交易對手進行深入磋商以確保可行的交易；及(iv)發展輕資產業務模式，專注於永續成長但不過度負債。

由於核心高級管理層團隊於過去幾年的大力投入及努力，本集團於二零二二年成功完成Myway集團的出售事項。其中包括出售海門項目及於南京市的物業權益（均位於江蘇省），有關詳情載於本公司日期為二零二二年六月三十日的通函。於二零二四年，本集團亦完成位於上海、青島及山東等地區的不良物業組合出售事項，有關進一步詳情載於本公司日期為二零二四年八月二十三日的通函。經過該等努力，本集團已將總借貸由二零二零年十二月三十一日的約70億港元大幅減少至二零二四年六月三十日的約217.7百萬港元，即本集團的餘下債務。該款項指認沽期權本金額，為應付予Power Rider的本金額約人民幣198.7百萬元（相當於約217.7百萬港元）的計息應付款項。

本集團已與Power Rider就以下事項達成進一步協議(i)延長認沽期權本金額及未償還結餘的還款日期至二零二七年十二月三十一日；及(ii)管理協議之續期，以使得本集團就海門項目的開發、建設、出售及營運所提供的管理服務的期限額外延長至二零二七年十二月三十一日止。管理協議之續期將確保本集團繼續參與海門項目，使其能夠產生收益以償還Myway集團拖欠本集團的未償還結餘。同時，本集團亦能繼續監控海門項目的財務狀況及流動資金，從而保障本集團的利益。

董事會函件

於認購事項完成後，認購人將持有本公司經擴大已發行股本約16.67%。認購事項的其中一項主要目標為使核心高級管理層團隊的利益與股東的利益一致，從而促進締造本集團之長遠價值。鑒於核心高級管理層團隊對本集團貢獻之良好記錄，認購事項旨在長期提升股東價值、有望增加股份價值及產生較高回報。本公司認為，認購人持有之大量股份將有效挽留及激勵核心高級管理層團隊，確保彼等對本集團的成功持續努力及貢獻。此舉亦預期透過推動可持續增長及價值創造讓所有股東受惠。

認購事項將加強本公司之股本架構、改善其財務狀況及流動資金、使本集團更好地應對經濟不確定性以及為日後發展維持穩固基礎。認購事項的估計所得款項總額及所得款項淨額（經扣除本公司估計就認購事項產生的所有費用、成本及開支後）預期分別約為38.7百萬港元及37.2百萬港元。因此，經扣除該等費用、成本及開支後，估計淨認購價約為每股認購股份1.25港元。本公司擬將約19百萬港元用於償還本集團負債及／或債務。截至最後實際可行日期，除認沽期權本金額外，本集團亦有一筆應付予Power Rider的未償還本金額約人民幣16百萬元且於二零二五年六月到期的計息應付款項（「二零二五年應付款項」）。二零二五年應付款項的利率為每年10.5%。按二零二五年應付款項的未償還本金額人民幣16百萬元計算，每年應付利息金額為約人民幣1.7百萬元。二零二五年應付款項的未償還本金額與每年應付利息的合計金額為約人民幣17.7百萬元（按1.07港元／人民幣元的匯率計算，相當於約18.9百萬港元）。視乎當時的財務計劃（如有）、當時的財務狀況及營運資金需求，本集團可能就償還二零二五年應付款項及其未支付利息撥付該筆所得款項。餘額將用作本集團的一般營運資金。

基於上文所述，董事認為延期契據、抵銷契據、貸款延期協議、續訂管理協議及認購協議按一般商業條款訂立，屬公平合理。此外，董事認為股本重組、延期契據、抵銷契據、貸款延期協議、續訂管理協議、認購協議及其各自項下擬進行之交易均符合本公司及股東的整體利益。續訂管理協議於本集團的日常業務過程中訂立，且續訂管理協議的建議年度上限屬公平合理。

董事會函件

訂約方之一般資料

本集團之資料

本公司為一間投資控股公司。本集團憑藉其於中國房地產市場的經驗主要從事物業管理及營運、物業租賃及物業開發業務。

雅昶盈暉之資料

雅昶盈暉為本公司的間接全資附屬公司，其於中國註冊成立為有限公司，並主要從事商業綜合體管理服務、物業管理及酒店管理。

Power Rider之資料

據董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，於最後實際可行日期，Power Rider為東方國際的全資附屬公司及一間間接國有金融及資產管理集團。Power Rider主要從事特殊情況投資及資產管理。

Myway Developments之資料

據董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，於最後實際可行日期，Myway Developments為Power Rider的直接全資附屬公司。Myway Developments與其附屬公司於中國持有若干已竣工商業物業項目（包括該等現有項目及新項目）。

海門証大之資料

據董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，於最後實際可行日期，海門証大為Myway Developments間接擁有90.9%之附屬公司，其於中國註冊成立為有限公司，並主要從事房地產開發及管理。

認購人之資料

於最後實際可行日期，認購人由(i)執行董事李珍女士擁有70%權益、(ii)執行董事皮敏捷先生擁有10%權益、(iii)本公司執行副總裁宋燚先生擁有10%權益及(iv)本集團南京管理中心的總經理洪斌先生擁有10%權益。宋先生及洪先生均為本集團高級管理人員。認購人乃專為認購事項成立之特殊目的實體，為一間投資控股公司。

董事會函件

對股權之影響

下表載列本公司(i)於最後實際可行日期；(ii)緊隨股本重組生效後(假設股本重組生效後，本公司已發行新股份總數為148,793,515股)但於認購事項完成前；及(iii)緊隨認購事項完成後(假設除股本重組以及配發及發行認購股份之外，自最後實際可行日期起直至認購事項完成，本公司已發行股本並無其他變動)的股權架構：

	於最後實際可行日期		緊隨股本重組生效後 但於認購事項完成前		緊隨股本重組生效 及認購事項完成後	
	現有股份	%	新股份	%	新股份	%
南通三建 (附註1)	4,462,317,519	29.99	44,623,175	29.99	44,623,175	24.99
Smart Success (附註2)	2,703,248,481	18.17	27,032,484	18.17	27,032,484	15.14
China Alliance Properties Limited (附註3)	2,255,335,000	15.16	22,553,350	15.16	22,553,350	12.63
認購人	-	-	-	-	29,758,703	16.67
公眾股東	5,458,450,515	36.68	54,584,506	36.68	54,584,506	30.57
總計	14,879,351,515	100.00	148,793,515	100.00	178,552,218	100.00

附註：

- 南通三建由南通三建控股有限公司全資擁有。
- Smart Success由Cheer Link Global Ltd.全資擁有，而Cheer Link Global Ltd.則由COS Greater China Special Situations Fund, L.P.全資擁有。COS Greater China Special Situations Fund, L.P.之唯一普通合夥人為China Orient Summit Capital SSF GP Co. Ltd. (由China Orient Summit Capital International Co. Ltd.全資擁有)。China Orient Summit Capital International Co. Ltd.由東方國際擁有40%，而東方國際則由中國東方資產管理股份有限公司間接全資擁有。
- China Alliance Properties Limited由復地(集團)股份有限公司全資擁有，而復地(集團)股份有限公司則由上海復星產業投資有限公司擁有99.71%。上海復星產業投資有限公司由復星國際有限公司間接全資擁有，而復星國際有限公司則由復星控股有限公司擁有73.35%。復星控股有限公司由復星國際控股有限公司全資擁有，而復星國際控股有限公司則由郭廣昌先生擁有85.29%。

過去十二個月之集資活動

本公司於最後實際可行日期前過去十二個月內概無透過發行股份籌集任何資金。

上市規則之涵義

(A) 貸款延期及轉讓

於最後實際可行日期，Smart Success持有2,703,248,481股已發行股份（相當於本公司已發行股本的約18.17%）及為主要股東（定義見上市規則）。此外，於最後實際可行日期，Smart Success及Power Rider均為東方國際的全資附屬公司。鑒於上文所述，Power Rider為本公司主要股東(Smart Success)之控股公司（東方國際）的同系附屬公司，故根據上市規則，為本公司之關連人士。因此，貸款延期及轉讓構成本公司之關連交易。

由於有關轉讓的最高適用百分比率（定義見上市規則）超過25%但全部適用百分比率均低於75%，故根據上市規則，轉讓亦構成本公司的一項主要交易。誠如上文所述，轉讓構成本公司之關連交易。因此，轉讓須遵守上市規則項下之申報、公告、通函及獨立股東批准規定。

此外，由於貸款延期屬本公司關連人士為本集團利益而提供的財務資助，其遵循一般或更佳商業條款且並無以本集團資產作抵押，因此獲完全豁免遵守上市規則項下有關關連交易之申報、公告及獨立股東批准規定。

(B) 提供財務資助

於最後實際可行日期，Myway Developments為Power Rider的全資附屬公司，故根據上市規則，Myway Developments為本公司之關連人士。因此，財務資助構成本公司之關連交易。

儘管有關財務資助的部分適用百分比率超過100%，惟根據上市規則，財務資助並非本公司的一項收購事項，僅構成本公司的一項主要交易（而非一項非常重大收購事項）。

因此，財務資助須遵守上市規則項下之申報、公告、通函及獨立股東批准規定。

董事會函件

(C) 管理協議之續期

於最後實際可行日期，海門証大為Myway Developments間接擁有90.9%之附屬公司，故根據上市規則，海門証大為本公司之關連人士。因此，續訂管理協議項下擬進行之交易構成本公司之持續關連交易。

因此，管理協議之續期須遵守上市規則項下之申報、公告、通函及獨立股東批准規定。

(D) 認購協議

於最後實際可行日期，認購人由李珍女士擁有70%權益，並為李珍女士之聯繫人。因此，根據上市規則，認購人為本公司之關連人士。據此，認購事項構成本公司之關連交易，並須遵守上市規則項下之申報、公告、通函及獨立股東批准規定。

獨立董事委員會及獨立財務顧問

由全體獨立非執行董事（關浣非博士、曹海良先生、林芯竹博士及王禹洲先生）組成之獨立董事委員會已告成立，以就該等協議及其項下擬進行之交易向獨立股東提供意見。薈盛融資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。

股東特別大會

本公司將召開及舉行股東特別大會，以考慮及酌情批准該等協議及其各自項下擬進行之交易以及股本重組。

由於南通三建向Power Rider保證本公司將根據延期契據向Power Rider準時支付認沽期權本金額，為免對重大權益有任何疑問，南通三建及其聯繫人將於股東特別大會上就抵銷契據及其項下擬進行之交易的決議案放棄投票。由於Smart Success為抵銷契據、貸款延期協議及續訂管理協議的相關方的聯繫人，根據上市規則，Smart Success及其聯繫人須於股東特別大會上就抵銷契據、貸款延期協議、續訂管理協議及其各自項下擬進行之交易的決議案放棄投票。

董事會函件

認購人、Smart Success及其各自的聯繫人須於股東特別大會上就有關認購協議及其項下擬進行之交易之決議案放棄投票。

據董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，除上述者外，概無其他股東於(i)該等協議及其項下擬進行之交易；及(ii)股本重組中擁有重大權益。因此，概無其他股東須於股東特別大會上就該等協議及其各自項下擬進行之交易以及股本重組的決議案放棄投票。

股東將於股東特別大會上以投票方式進行表決，且本公司將就股東特別大會之結果於股東特別大會後刊發公告。

股東特別大會之通告載於本通函第SGM-1頁至第SGM-5頁。本通函隨附代表委任表格。無論閣下能否親身出席股東特別大會，務請按照代表委任表格上所印備之指示盡快填妥惟無論如何不遲於股東特別大會或其任何續會（視情況而定）指定舉行時間前48小時交回本公司之香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可依願親身出席股東特別大會或其任何續會（視情況而定）並於會上投票，而於該情況下，相關代表委任表格應被視為已撤回論。

暫停辦理本公司股份過戶登記手續

本公司將於二零二五年三月四日（星期二）至二零二五年三月七日（星期五）（包括首尾兩日）期間暫停辦理股份過戶登記手續，以釐定股東出席股東特別大會並於會上投票之資格，於此期間將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，所有填妥之股份過戶表格連同相關股票最遲須於二零二五年三月三日（星期一）下午四時三十分前交回本公司之香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司登記，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓。

董事會函件

推薦建議

南通三建(其向Power Rider提供擔保)之主要股東黃裕輝先生於延期契據、抵銷契據及其各自項下擬進行之交易中擁有權益，須就與該等事宜有關之相關董事會決議案放棄投票。王樂天先生及龍天宇先生(即東方國際之執行董事，而東方國際全資擁有Smart Success)於延期契據、抵銷契據及其各自項下擬進行之交易中擁有權益，須就與該等事宜有關之相關董事會決議案放棄投票。

李珍女士因於認購事項中擁有權益而放棄就批准認購協議及其項下擬進行之交易之相關董事會決議案投票。誠如上文所述，本集團可能將一部分認購事項所得款項淨額用於償還二零二五年應付款項及其未支付利息。未免潛在利益衝突，王樂天先生及龍天宇先生(即東方國際之僱員，而東方國際全資擁有Smart Success)均須就認購協議及其項下擬進行之交易之相關董事會決議案放棄投票。皮敏捷先生於相關董事會會議時尚未獲委任為執行董事，故而並無出席有關董事會會議。

除上文所披露外，概無其他董事被視為於批准延期契據、抵銷契據、貸款延期協議、續訂管理協議、認購協議及其各自項下擬進行之交易以及股本重組之相關董事會決議案中擁有重大權益，因此概無其他董事須就此放棄投票。

經考慮上文「進行相關交易之理由及裨益」一節所載進行相關交易之理由及裨益，董事(包括獨立非執行董事)建議股東及獨立股東(視情況而定)投票贊成將於股東特別大會上提呈之決議案，以批准該等協議及其各自項下擬進行之交易(包括續訂管理協議的建議年度上限)以及股本重組。

董事會函件

額外資料

閣下請留意(i)本通函第44至第45頁所載之獨立董事委員會函件，當中載有其就該等協議及其各自項下擬進行之交易以及於股東特別大會上的投票向獨立股東提供之推薦建議；及(ii)本通函第46至第88頁所載之獨立財務顧問函件，當中載有其就此向獨立董事委員會及獨立股東提供之意見。

閣下亦請留意本通函附錄及股東特別大會通告所載的額外資料。

本公司股東及潛在投資者務請注意，延期契據、抵銷契據、貸款延期協議、續訂管理協議、股本重組及認購協議須待上文所載若干條件獲達成後方可作實。因此，延期契據、抵銷契據、貸款延期協議、續訂管理協議、股本重組及認購協議未必成為無條件或未必一定進行。

本公司股東及潛在投資者於買賣本公司證券時務請審慎行事。倘彼等對本身之狀況有任何疑問，應諮詢彼等之專業顧問。

此 致

列位股東 台照

代表董事會
大方廣瑞德集團有限公司
董事會主席
黃裕輝
謹啟

二零二五年二月十四日

獨立董事委員會函件

以下為獨立董事委員會函件全文，乃為載入本通函而編製。

DEVGREAT GROUP LIMITED

大方廣瑞德集團有限公司

(前稱Shanghai Zendai Property Limited 上海証大房地產有限公司*)

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：755)

敬啟者：

- (A)有關貸款延期及轉讓的重大交易及關連交易；
 - (B)有關提供財務資助的重大交易及關連交易；
 - (C)有關管理協議之續期的持續關連交易；
- 及
- (D)根據特別授權認購新股份的關連交易

吾等提述本公司日期為二零二五年二月十四日的通函(「通函」)，本函件構成其一部分。除非文義另有所指，否則本函件所用詞彙與通函所界定者具相同涵義。

吾等獲董事會委任組成獨立董事委員會，以就該等協議及其各自項下擬進行之交易向閣下提供意見，詳情載於通函內的董事會函件。蒼盛融資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。吾等提請閣下垂注通函第46至第88頁所載之彼等的意見函件。

* 僅供識別

獨立董事委員會函件

經考慮獨立財務顧問函件所載的主要因素及理由，吾等認為(i)該等協議的條款乃按一般商業條款訂立，於獨立股東而言屬公平合理；及(ii)該等協議及其各自項下擬進行之交易符合本公司及股東的利益。管理協議之續期於本集團的日常及一般業務過程中進行。此外，續訂管理協議的建議年度上限被視為公平合理。因此，吾等推薦獨立股東投票贊成擬於股東特別大會上提呈以批准該等協議及其各自項下擬進行之交易(包括續訂管理協議的建議年度上限)的決議案。

此 致

列位獨立股東 台照

獨立董事委員會

關浣非博士
獨立非執行董事

林芯竹博士
獨立非執行董事

曹海良先生
獨立非執行董事

王禹洲先生
獨立非執行董事

謹啟

二零二五年二月十四日

獨立財務顧問函件

以下為蒼盛融資有限公司就該等協議及其各自項下擬進行之交易致獨立董事委員會及獨立股東之意見函件全文，乃為載入本通函而編製。



香港灣仔
菲林明道8號
大同大廈1105室

敬啟者：

- (1)有關轉讓的重大交易及關連交易；
- (2)有關提供財務資助的重大交易及關連交易；
- (3)有關管理協議之續期的持續關連交易；及
- (4)根據特別授權認購新股份的關連交易

1. 緒言

吾等獲委任為獨立財務顧問，就(i)轉讓；(ii)提供財務資助；(iii)管理協議之續期；及(iv)認購事項向獨立董事委員會及獨立股東提供意見，有關詳情載於二零二五年二月十四日寄發予股東之 貴公司通函(「通函」)所載之董事會函件內，而本函件為通函之一部份。除文義另有所指外，本函件所用詞彙與通函內其他部份所界定者具有相同涵義。

獨立財務顧問函件

1.1 轉讓

於二零二四年十一月二十九日(聯交所交易時段後)，貴公司簽立抵銷契據，據此，部分尚未償還結餘(即海門証大欠付 貴公司的約人民幣78.1百萬元(相當於約84.5百萬港元))已轉讓予Power Rider，以抵銷全部未償還認沽期權利息(即 貴公司於生效日期應付予Power Rider的約人民幣78.1百萬元(相當於約84.5百萬港元)之利息)。

於最後實際可行日期，Smart Success持有2,703,248,481股已發行股份(相當於 貴公司已發行股本的約18.17%)及根據上市規則為主要股東。於最後實際可行日期，Smart Success及Power Rider均為東方國際之全資附屬公司。因此，Power Rider為主要股東(Smart Success)之控股公司(東方國際)的同系附屬公司，故根據上市規則第14A.13(1)條，為 貴公司之關連人士。因此，根據上市規則，轉讓構成 貴公司的關連交易。

由於有關轉讓的最高適用百分比率(定義見上市規則)超過25%但全部適用百分比率均低於75%，故根據上市規則第14.06條，轉讓亦構成 貴公司的一項主要交易。因此，轉讓須遵守上市規則第14章及14A章項下之申報、公告、通函及獨立股東批准規定。

1.2 提供財務資助

於二零二四年十一月二十九日(聯交所交易時段後)，貴公司與Myway Developments及Power Rider訂立貸款延期協議，以將Myway集團(作為借款人)欠付 貴集團(作為貸款人)之未償還結餘的還款日期延期三年，自二零二五年一月一日起至二零二七年十二月三十一日止。

於最後實際可行日期，Myway Developments為Power Rider之全資附屬公司，故根據上市規則第14A.13(1)條，Myway Developments為 貴公司之關連人士。因此，提供財務資助亦構成 貴公司的關連交易。儘管有關財務資助的部分適用百分比率超過100%，惟根據上市規則第14.06條，提供財務資助並非 貴公司的一項收購事項，僅構成 貴公司的一項主要交易(而非一項非常重大收購事項)。因此，提供財務資助須遵守上市規則第14章及14A章項下之申報、公告、通函及獨立股東批准規定。

1.3 管理協議之續期

於二零二四年十一月二十九日(聯交所交易時段後)，雅昶盈暉(貴公司之間接全資附屬公司)與海門証大訂立續訂管理協議，以將雅昶盈暉向海門証大就海門項目提供的物業開發及管理服務之期限進一步延期三年，自二零二五年一月一日起至二零二七年十二月三十一日止。

於最後實際可行日期，海門証大由Myway Developments擁有90.9%權益，故根據上市規則第14A.13(1)條，海門証大為貴公司之關連人士。同時，雅昶盈暉於最後實際可行日期為貴公司之間接全資附屬公司。因此，管理協議之續期構成貴公司的持續關連交易並須遵守上市規則第14A章項下之申報、公告、通函及獨立股東批准規定。

1.4 認購事項

於二零二四年十二月二日(聯交所交易時段後)，貴公司與認購人訂立認購協議，據此，貴公司已有條件同意根據特別授權配發及發行，而認購人已有條件同意按每股認購股份1.30港元的認購價認購29,758,703股認購股份，以募集所得款項淨額約37.2百萬港元。

於最後實際可行日期，認購人由李珍女士擁有70%權益，以及由皮敏捷先生、宋焱先生及洪斌先生分別擁有10%權益。李珍女士及皮敏捷先生為執行董事，而宋焱先生及洪斌先生為貴集團高級管理人員。認購人為李珍女士之聯繫人。因此，根據上市規則，認購人為貴公司之關連人士。據此，認購事項構成貴公司之關連交易，並須遵守上市規則項下之申報、公告、通函及獨立股東批准規定。

獨立財務顧問函件

1.5 股東特別大會

貴公司將召開及舉行股東特別大會，藉以供獨立股東考慮及酌情批准（其中包括）該等協議及其各自項下擬進行之交易。

由於南通三建向Power Rider保證根據延期契據準時支付認沽期權本金額，為免於交易中對重大權益有任何疑問，南通三建及其聯繫人將於股東特別大會上就抵銷契據及其項下擬進行之交易的決議案放棄投票。由於Smart Success為抵銷契據、貸款延期協議及續訂管理協議的相關方的聯繫人，根據上市規則第2.16條，Smart Success及其聯繫人須於股東特別大會上就抵銷契據、貸款延期協議及續訂管理協議以及其各自項下擬進行之交易的決議案放棄投票。

由於認購人、Smart Success及其各自的聯繫人於認購事項中擁有權益，故認購人、Smart Success及其各自的聯繫人須於股東特別大會上就認購協議及其項下擬進行之交易（包括特別授權）的決議案放棄投票。

除上述者外，概無其他股東於轉讓、提供財務資助、管理協議之續期及認購事項中擁有重大權益，故概無其他股東將須於股東特別大會上就該等協議及其各自項下擬進行之交易的決議案放棄投票。

1.6 獨立董事委員會及獨立財務顧問

由全體獨立非執行董事（即關浣非博士、曹海良先生、林芯竹博士及王禹洲先生）組成之獨立董事委員會已告成立，以就該等協議及其各自項下擬進行之交易向獨立股東提供意見。吾等（晉盛融資有限公司）已獲委聘為獨立財務顧問，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

1.7 吾等之獨立性

吾等與 貴集團及其聯繫人並無聯繫，並無擁有 貴集團任何成員公司任何股權，亦無權（不論是否可依法強制執行）認購或提名其他人士認購 貴集團任何成員公司證券。除於是次委任中擔任獨立財務顧問外，於過去兩年內，吾等並無擔任 貴公司或其聯繫人的財務顧問或獨立財務顧問。除就是次委任應付予吾等之一般專業費用外，概無任何安排可讓吾等向 貴集團及其聯繫人收取任何費用或取得任何利益。據吾等所知，吾等與 貴公司或任何其他人士之間概無任何關係或利益可被合理視為妨礙吾等擔任獨立董事委員會及獨立股東的獨立財務顧問之獨立性，並認為根據上市規則第13.84條規定吾等獨立於 貴公司。

2. 吾等之意見基礎

達成吾等之意見及推薦建議時，吾等依賴董事及 貴公司管理層向吾等提供之資料及聲明，以及彼等所表達之意見，並假設向吾等提供或於通函提及之有關資料、陳述及聲明，在通函日期直至股東特別大會日期，在各重大方面均屬真實、準確及完整。

誠如通函附錄二之責任聲明所載，董事對通函（包括根據上市規則提供有關 貴集團之資料詳情）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，通函所載資料在各重大方面均屬準確及完整，且無誤導或欺騙成份，而通函亦無遺漏其他事項，致使通函所載之任何陳述有所誤導。

獨立財務顧問函件

吾等認為吾等已審閱足夠資料，足以讓吾等達致知情見解，為依賴通函所載資料之準確性提供理據，並為吾等之推薦建議提供合理基礎。吾等並無理由懷疑董事或貴公司管理層隱瞞任何重大資料，或有關資料屬誤導、不真實或不準確，並認為所獲提供之資料可作為吾等制定意見之依據。然而，就是次工作而言，吾等並無於貴集團之業務或事務或未來前景以及該等協議之相關主體事項及訂約各方進行任何深入的獨立調查或審核。吾等之意見乃以於最後實際可行日期之實際財務、經濟、市場及其他情況，以及吾等所能獲得之資料為基礎。股東應注意隨後發展（包括市場及經濟情況之任何重大變動）可能影響及／或改變此意見。

3. 主要考慮因素及理由

於達致吾等有關該等協議及其各自項下擬進行之交易之意見時，吾等已考慮以下主要因素及理由：

3.1 有關 貴集團之資料

貴公司為一間投資控股公司，及其附屬公司主要於中國從事物業管理及營運、物業租賃及物業開發業務。

下文載列 貴集團截至二零二二年及二零二三年十二月三十一日止兩個年度之經審核綜合財務資料概要，乃摘錄自 貴公司年報：

	截至十二月三十一日止年度	
	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
收入		
— 物業租賃、管理及代理服務	294,455	268,998
— 銷售物業	—	48,377
— 酒店業務	85,645	79,246
	<u>380,100</u>	<u>396,621</u>
毛利	257,535	163,978
除所得稅前（虧損）／溢利	(51,929)	2,793,560
股東應佔年度溢利	<u>89,504</u>	<u>2,883,611</u>

獨立財務顧問函件

截至二零二三年十二月三十一日止年度，貴集團錄得收入減少4.2%，由二零二二年的約396.6百萬港元下降至二零二三年的約380.1百萬港元，其中約77.5%（二零二二年：67.8%）源自物業租賃、管理及代理服務、約0%（二零二二年：12.2%）源自銷售物業，而餘下22.5%（二零二二年：20.0%）源自酒店業務。該收入減少主要由於貴集團之物業開發項目於截至二零二三年十二月三十一日止年度主要處於規劃階段，故於當時並無銷售任何物業所致。於截至二零二三年十二月三十一日止年度，受中國商業環境改善所推動，貴集團戰略性地將其業務重心轉移至物業租賃、管理及代理服務以及酒店業務，而該等業務於二零二三年均實現收入增長。

因此次戰略性轉移至物業租賃、管理及代理服務，而該等業務一般相較其他收入流能帶來更高的毛利率，故貴集團的毛利急升約93.5百萬港元，由截至二零二二年十二月三十一日止年度的約164.0百萬港元攀升至截至二零二三年十二月三十一日止年度的約257.5百萬港元。此外，截至二零二三年十二月三十一日止年度，貴集團錄得金融資產減值虧損撥回淨額增加約463.5百萬港元，及錄得融資成本減少約735.8百萬港元。然而，值得注意的是，雖然貴集團截至二零二二年十二月三十一日止年度確認出售附屬公司的一次性收益淨額合共約為4,218.6百萬港元，但是截至二零二三年十二月三十一日止年度並無實現任何有關收益。因此，貴集團截至二零二三年十二月三十一日止年度錄得除所得稅前虧損約51.9百萬港元，而截至二零二二年十二月三十一日止年度錄得除所得稅前溢利約2,793.6百萬港元。計入截至二零二三年十二月三十一日止年度所得稅抵免約78.2百萬港元，截至二零二三年十二月三十一日止年度的股東應佔溢利由截至二零二二年十二月三十一日止年度的約2,883.6百萬港元大幅下跌約2,794.1百萬港元至截至二零二三年十二月三十一日止年度的約89.5百萬港元。

於二零二四年六月七日，貴公司與一名獨立潛在買方訂立諒解備忘錄，以出售貴公司若干附屬公司之全部股權。董事預期，與上述附屬公司相關之資產及負債將於12個月內出售，因而將彼等分類為持作待售之出售集團。因此，貴集團之酒店業務於貴集團截至二零二四年六月三十日止六個月之財務賬目中被分類為終止經營業務。下文載列貴集團截至二零二三年及二零二四年六月三十日止六個月之未經審核綜合財務資料概要，乃摘錄自貴公司中期報告。

獨立財務顧問函件

	截至六月三十日止六個月	
	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元 (經重列)
持續經營業務		
收入		
— 物業租賃、管理及代理服務	101,877	137,419
— 銷售物業	918	1,132
	102,795	138,551
毛利	40,483	74,045
除所得稅前虧損	(622,739)	(203,601)
來自持續經營業務的股東應佔虧損	(569,942)	(202,792)
終止經營業務		
期內來自終止經營業務的溢利	17,413	15,665
期內股東應佔虧損	(552,529)	(187,127)

獨立財務顧問函件

	於二零二四年 六月三十日 千港元
非流動資產	556,543
流動資產	657,841
分類為持作待售之出售集團資產	<u>3,131,215</u>
流動資產總額	<u>3,789,056</u>
資產總額	4,345,599
非流動負債	(18,178)
流動負債	(636,856)
分類為持作待售之出售集團負債	<u>(3,156,951)</u>
流動負債總額	(3,793,807)
負債總額	<u>(3,811,985)</u>
權益總額	<u><u>533,614</u></u>
股東應佔權益	<u><u>472,964</u></u>

貴集團來自持續經營業務之收入由截至二零二三年六月三十日止六個月的約138.6百萬港元減少約25.8%至截至二零二四年六月三十日止六個月的約102.8百萬港元，其中約99.1%（二零二三年：99.2%）源自物業租賃、管理及代理服務，而餘下0.9%（二零二三年：0.8%）源自物業銷售。收入減少主要由於截至二零二四年六月三十日止六個月撤回若干物業租賃及物業管理項目所致。

獨立財務顧問函件

貴集團來自持續經營業務之毛利亦由截至二零二三年六月三十日止六個月的約74.0百萬港元減少約33.5百萬港元至截至二零二四年六月三十日止六個月的約40.5百萬港元。憑藉截至二零二四年六月三十日止六個月確認財務擔保撥備約374.9百萬港元及投資物業之公允價值虧損約202.9百萬港元，儘管貴集團截至二零二四年六月三十日止六個月來自持續經營業務之融資成本與去年同期相比減少約230.4百萬港元，但是貴集團來自持續經營業務之除所得稅前虧損由截至二零二三年六月三十日止六個月的約203.6百萬港元增加約419.1百萬港元至截至二零二四年六月三十日止六個月的約622.7百萬港元。考慮到截至二零二四年六月三十日止六個月之所得稅抵免約49.8百萬港元，來自持續經營業務之股東應佔虧損由截至二零二三年六月三十日止六個月的約202.8百萬港元增加約367.1百萬港元至截至二零二四年六月三十日止六個月的約569.9百萬港元。經考慮截至二零二四年六月三十日止六個月的來自終止經營業務之溢利約17.4百萬港元，股東應佔虧損由截至二零二三年六月三十日止六個月的約187.1百萬港元增加約365.4百萬港元至截至二零二四年六月三十日止六個月的約552.5百萬港元。

於二零二四年六月三十日，貴集團之非流動資產約為556.5百萬港元，其中包括物業、廠房及設備約5.5百萬港元、投資物業約392.0百萬港元、發展中物業約113.5百萬港元及遞延所得稅資產約45.6百萬港元。貴集團於二零二四年六月三十日之流動資產總額為約3,789.1百萬港元，其中主要包括已完成持作待售物業約109.0百萬港元、貿易及其他應收款項及預付款約72.7百萬港元、發展中物業之按金約10.5百萬港元、應收前附屬公司款項約414.5百萬港元、預繳稅項約4.7百萬港元、現金及銀行結餘約46.4百萬港元及分類為持作待售之出售集團資產約3,131.2百萬港元。

獨立財務顧問函件

於二零二四年六月三十日，貴集團之非流動負債（僅包括租賃負債）約為18.2百萬港元。貴集團於二零二四年六月三十日之流動負債總額約為3,793.8百萬港元，其中包括貿易及其他應付款項約378.2百萬港元、應付前附屬公司款項約16.5百萬港元、借貸約217.7百萬港元、租賃負債約24.4百萬港元及分類為持作待售之出售集團負債約3,157.0百萬港元。於二零二四年六月三十日，流動負債淨值及股東應佔資產淨值分別為約4.7百萬港元及約473.0百萬港元。於二零二四年六月三十日，貴集團之資本負債比率（根據貴集團負債總額佔資產總額計算）約為0.88。

於二零二四年七月二十六日，由（其中包括）貴公司與一名獨立買方就出售若干不良附屬公司之股份及轉讓該等債權（「出售事項」）訂立買賣協議。於二零二四年十月十八日完成出售事項後，不良及困境資產連同相關該等借款已自貴集團剔除。根據貴公司有關出售事項日期為二零二四年八月二十三日的通函所載之貴集團未經審核備考財務資料，倘出售事項已於二零二三年十二月三十一日完成，則貴集團之資產總額將由約4,890.9百萬港元減至1,452.9百萬港元，而貴集團之負債總額將由約3,642.3百萬港元減至698.5百萬港元。同時，貴集團之流動負債淨值已由約1,806.1百萬港元減至31.9百萬港元，及貴集團之資產負債比率將由0.74大幅改善至0.48。

貴公司緊隨最後實際可行日期前過去十二個月內概無進行任何股本集資活動。

3.2 轉讓

3.2.1 轉讓的背景及理由

於二零一四年三月二十四日，貴公司根據投資者權利協議向Power Rider授出認沽期權（「認沽期權」）。根據認沽期權的條款，Power Rider有權要求貴公司購回貴公司出售予Power Rider的全部Richtex Holdings Limited股份。於二零二零年十月二十三日，Power Rider已行使認沽期權。因此，貴公司須按行使價人民幣200百萬元購回Richtex Holdings Limited的20%股權，並於二零二零年十一月二日之前向Power Rider支付有關款項。截至生效日期，貴公司根據認沽期權應付的尚未償還款項約為人民幣198.7百萬元（相當於約215.1百萬港元），而認沽期權利息（相當於認沽期權本金額的應計利息）約為人民幣78.1百萬元（相當於約84.5百萬港元）且已到期結算。

與此同時，Myway集團截至生效日期結欠貴集團約人民幣639.5百萬元（相當於約692.4百萬港元）。鑒於認沽期權本金額及認沽期權利息逾期未償還以及收回未償還結餘的期限延長，貴公司、海門証大及Power Rider於二零二四年五月達成協議以將海門証大到期應付予貴公司的部分尚未償還結餘轉讓予Power Rider（作為受讓人），以便抵銷貴公司到期應付予Power Rider的認沽期權利息，並以二零二四年五月三十一日為計算認沽期權利息的生效日期。然而，由於海門証大及Power Rider的內部審核流程較長，直至二零二四年十一月二十九日方會簽署抵銷契據。

考慮到(i)長期拖欠不付未償還認沽期權本金額及認沽期權利息；(ii)因海門項目的遞延開發而導致海門証大償還未償還結餘的時間存在不確定延遲；(iii)轉讓及通過Power Rider簽立延期契據延長認沽期權本金額的還款日期對解決貴集團的主要違約問題及改善貴集團的財務狀況的潛在裨益；及(iv)轉讓可於降低與部分尚未償還結餘相關的不確定性及信貸風險的同時即時減少貴集團的負債，吾等認為，儘管有關交易並非於貴公司的一般及日常業務過程中進行，惟轉讓符合貴公司及股東的整體利益。

獨立財務顧問函件

3.2.2 抵銷契據之主要條款

於先決條件(包括獨立股東於股東特別大會上通過有關轉讓的決議案)達成的前提下，貴公司(作為轉讓人)已同意轉讓予Power Rider(作為受讓人)，及Power Rider(作為受讓人)已同意自貴公司(作為轉讓人)收取部分尚未償還結餘，以抵銷貴公司於生效日期到期應付予Power Rider的未償還認沽期權利息。

根據抵銷契據指定用作抵銷的總額相等於貴公司截至生效日期到期應付予Power Rider的全部未償還認沽期權利息。經計及(i)逾期認沽期權本金額的還款日期須根據延期契據遞延至經延長還款日期，而認沽期權利息如未獲支付，將成為貴集團內唯一的違約事項；(ii)抵銷認沽期權利息可完全解決貴集團的違約借貸，並大幅改善貴集團的信貸狀況；及(iii)未償還認沽期權本金額的利率低於未償還結餘，貴公司認為且吾等一致同意其觀點，轉讓符合貴公司及股東的整體利益，而儘管抵銷金額未必完全補足未償還結餘，惟抵銷金額屬公平合理。此外，由於部分尚未償還結餘將抵銷貴公司於生效日期按等額基準到期應付予Power Rider的全部未償還認沽期權利息，吾等認為，抵銷契據(包括將予抵銷的金額)按一般商業條款訂立，且對於獨立股東而言屬公平合理。

3.3 提供財務資助

3.3.1 提供財務資助之背景及理由

於貴公司日期為二零二二年六月三十日內容有關二零二二年非常重大出售事項的通函內，貴公司概述其剝離部分物業組合的戰略舉措。此舉旨在充盈流動資金、減少債務，同時探索輕資產物業企業以應對貴集團當時所面臨的充滿挑戰的中國房地產市況及財務限制。於二零二二年六月，貴公司訂立一份協議以向Power Rider出售Myway集團。然而，Power Rider的權益僅在於收購Myway集團的股權，不包括未償還結餘總計約人民幣639.5百萬元(其包括未償還本金約人民幣581.4百萬元及截至生效日期的應計利息約人民幣58.1百萬元)。

獨立財務顧問函件

預期Myway集團將從其物業項目(尤其是海門項目)賺取足夠資金以結算未償還結餘。因此，雙方同意未償還結餘將按年利率11.9%計息，並於二零二四年十二月三十一日前全數到期償還。倘未能於指定日期前清償，貴集團保留權利將到期日延長最多三年，惟須符合上市規則第14及第14A章的適用規定。

不幸的是，房地產形勢於二零二二年非常重大出售事項後充滿挑戰，導致貴公司(以其作為Myway集團之開發管理代理人身份)建議延遲物業項目開發(包括海門項目)以待更有利的市場條件。是次延遲亦影響Myway集團償還未償還結餘。

鑒於貴集團擔任海門項目之開發管理代理人的重要角色，貴集團對其成功管理及發展該項目的能力充滿信心。董事會對海門項目及時償還未償還結餘的商業可行性仍抱持樂觀態度。因此，延長未償還結餘的還款日期被視為向Myway集團提供所需時間以進一步推動其物業發展項目及償還未償還結餘。

由於未償還結餘的還款日期即將到期，貸款延期協議已於二零二四年十一月二十九日由(其中包括)貴公司、Myway Developments及Power Rider訂立，以將未償還結餘的還款日期延期三年，自二零二五年一月一日起至二零二七年十二月三十一日止。

經考慮(i) Myway集團的財務背景及信譽(其分析載於「3.3.3 Myway集團的信貸風險評估」一節)；(ii)將產生自未償還結餘的利息收入；及(iii)貴公司擔任Myway集團之物業項目開發管理代理人角色，有助於保障貴集團於未償還結餘的權益，吾等認為，儘管該類交易並非於貴公司的一般及日常業務過程中進行，惟向Myway集團提供財務資助符合貴公司及股東的整體利益。

3.3.2 貸款延期協議之主要條款

根據貸款延期協議，按年利率11.9%計息的未償還結餘的還款日期將延期三年，自二零二五年一月一日起至二零二七年十二月三十一日止。

為評估適用於未償還結餘的利率之公平性及合理性，已基於獲取自公開可得來源的可資比較交易進行獨立分析。吾等分析中所參考的可資比較交易（「可資比較貸款」）包括涉及香港上市公司向其關連人士提供財務資助（包括授予信貸或借出款項）且由該等上市公司於自二零二四年一月一日起至貸款延期協議日期止期間（「貸款回顧期」）所公佈的全部交易。吾等將貸款回顧期視為與關連實體對標有關貸款撥備的現行市場慣例的適當時間範圍，乃由於其包含足夠數量近期發生的參考案例。

必須注意的是，儘管可資比較貸款提供了一個參考點，但貸款的具體情況，如 貴公司借款人的本金額、期限及背景以及財務狀況與可資比較貸款可能有所不同。吾等並未深入研究可資比較貸款之詳情。然而，由於可資比較貸款可為香港上市公司向其關連人士提供類似於財務資助的貸款提供一般參考，吾等認為與可資比較貸款進行比較乃評估未償還結餘的利率是否屬公平合理之適當基準。此外，於達致吾等對未償還結餘的利率之意見時，吾等已考慮與可資比較貸款的比較結果及本函件所述的其他整體因素。

獨立財務顧問函件

據吾等所知且吾等已盡最大努力識別符合特定選擇標準的九項可資比較貸款的詳盡名單。可資比較貸款載列如下：

公告日期	公司名稱	股份代號	貸款金額	期限	抵押／擔保	年利率
二零二四年 二月二十七日	中國智能健康控股有限公司	348	最高9百萬港元	兩年	無	8.25% ^(附註)
二零二四年 三月八日	交運燃氣有限公司	1407	合計 人民幣118百萬元	2.5個月 至4個月	無	6.00%
二零二四年 三月二十二日	中國博奇環保(控股)有限公司	2377	人民幣22百萬元	八年	無	3.00%
二零二四年 四月十五日	硬蛋創新	400	人民幣90百萬元	三年	有	3.80%
二零二四年 六月十七日	嘉宏教育科技有限公司	1935	人民幣55百萬元	兩年	無	3.10%
二零二四年 七月十六日	首創環境控股有限公司	3989	人民幣7百萬元	一年	無	6.50%
二零二四年 八月十六日	河南金源氫化化工股份有限公司	2502	人民幣30百萬元	一年	無	5.00%
二零二四年 八月三十日	美臻集團控股有限公司	1825	合計 約4.21百萬美元 及33.5百萬港元	兩年	有	7.00%
二零二四年 十月十日	GBA集團有限公司	261	4.5百萬港元	一年	無	8.00%
			最高			8.25%
			最低			3.00%
			平均			5.63%
二零二四年 十一月二十九日	貴公司	755				11.90%

附註：誠如中國智能健康控股有限公司日期為二零二四年二月二十七日的公告所披露，利率為香港上海滙豐銀行有限公司不時所報之港元最優惠貸款利率（「滙豐最優惠利率」）加年利率3%。於最後實際可行日期，滙豐最優惠利率為每年5.25%。僅供比較之用，分析可資比較貸款時採用年利率8.25%。

獨立財務顧問函件

誠如上表所示，可資比較貸款中的貸款金額呈現巨大差異，介乎4.5百萬港元至人民幣118百萬元不等，且明顯低於未償還結餘。儘管可資比較貸款數據集內觀察到的貸款金額各不相同，惟貸款金額與相關利率之間似乎並無直接關係。因此，於吾等評估其利率時，吾等並未將可資比較貸款中的貸款金額與未償還結餘的差異計算在內。

可資比較貸款的利率介乎約3.00%至8.25%，平均利率約為5.63%。值得注意的是，未償還結餘的年利率11.9%超出可資比較貸款的最高利率及平均利率。因此，吾等認為，Myway集團結欠 貴集團的未償還結餘的利率符合 貴公司利益，對於獨立股東而言屬公平合理且按一般商業條款訂立。

3.3.3 Myway集團的信貸風險評估

與Myway集團償還未償還結餘有關的信貸風險乃經董事會評估，確認其可接受性乃基於以下因素：

- (i) 據董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，於最後實際可行日期，海門証大由Myway Developments間接擁有90.9%，於中國註冊成立為有限公司，並主要從事房地產開發及管理。Myway集團於中國持有大量已竣工的商業物業項目，特別是位於南通市海門區經濟技術開發區濱江街且佔地總面積約1.6百萬平方米的海門項目。海門項目擬發展為綜合性住宅開發項目，附帶配套居住設施及商業物業。海門項目的建築工程預期將於二零二五年中旬動工，而預售則預期將於二零二五年最後一個季度啟動。海門項目的預計發展及預售預期將於截至二零二七年十二月三十一日止三個年度產生足以結清未償還結餘的現金流入淨額合計約人民幣1,005百萬元；

獨立財務顧問函件

- (ii) 根據房地產管理協議及續訂管理協議，貴集團獲委任為海門項目的開發管理代理人，並獲授監督海門項目業務計劃及財務活動的權利。這將使貴集團能夠持續監測及了解海門項目的財務狀況及流動資金；及
- (iii) 據董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，於最後實際可行日期，Myway Developments為Power Rider（主要從事特殊情況投資及資產管理及為東方國際（一間由中國東方資產管理股份有限公司（「東方資產」）控制的間接國有金融及資產管理集團）的全資附屬公司）的直接全資附屬公司。

根據東方資產網站(<https://www.coamc.com/dfzch/jtgc/>)所披露的資料，東方資產乃經國務院批准由中華人民共和國財政部與全國社會保障基金理事會共同發起設立的中央國有金融企業。截至二零二三年末，東方資產擁有26間分公司及8間一級附屬公司，主要從事不良資產管理、保險、銀行、證券、基金、信託、資信評級及海外業務。於二零二三年十二月三十一日，東方資產的總資產、總負債及淨資產分別約為人民幣12,720億元、人民幣11,110億元及人民幣1,610億元。截至二零二三年十二月三十一日止年度，東方資產錄得經營收入約人民幣960億元。

考慮到東方資產穩健的財務狀況及國有背景，吾等認同貴公司管理層的意見，即Myway Developments的控股股東可透過獲取所需資金促進海門項目的發展。此舉預期可從物業銷售取得正現金流量，以償還未償還結餘。憑藉貴集團監督Myway集團的物業發展項目（包括海門項目），可確保全面了解Myway集團的財務狀況，有助於有效監察還款進度。鑒於該等因素，與未償還結餘相關的信貸風險被視為在商業上屬穩健。

3.4 管理協議之續期

3.4.1 管理協議之續期的背景及理由

貴集團主要於中國從事物業管理及營運、物業租賃及物業開發業務。貴公司的間接全資附屬公司雅昶盈暉為於中國註冊成立的有限公司，主要從事商業綜合體管理服務、物業管理及酒店管理。

Myway Developments為Power Rider的直接全資附屬公司。Myway集團於中國持有已竣工商業物業項目，包括該等現有項目及新項目。於中國註冊成立的有限公司海門証大由Myway Developments擁有90.9%，主要於中國從事房地產開發及管理。

誠如 貴公司日期為二零二二年六月三十日內容有關二零二二年非常重大出售事項的通函所披露，貴公司與Power Rider訂立框架協議，據此，於二零二二年非常重大出售事項完成後 貴集團獲委聘監督Myway集團物業項目的開發、運營及管理。目標為持續監控及掌握Myway集團項目的財務與流動資金狀況，保障 貴集團償還未償還結餘的利益。隨後簽立具體項目協議（包括房地產管理協議），以概述各物業項目的確切條款，其與框架協議所協定的原則及概括條款保持一致。

框架協議及房地產管理協議均於二零二四年十二月三十一日屆滿。房地產管理協議的訂約方擬於房地產管理協議屆滿後繼續進行其項下擬進行的交易。因此，雅昶盈暉及海門証大於二零二四年十一月二十九日訂立續訂管理協議，將服務期限進一步延期三年，自二零二五年一月一日起至二零二七年十二月三十一日止。

獨立財務顧問函件

考慮到(i)提供物業開發管理服務為 貴集團的主要業務之一；(ii) 貴集團擁有提供物業開發管理服務必不可少的專長與經驗；(iii)續訂管理協議項下擬進行的交易應確保收入來源，並為 貴集團提供額外收入；及(iv)管理協議之續期為監督海門項目的發展提供了戰略機遇，吾等與董事持相同意見，認為續訂管理協議項下擬進行的交易為在 貴集團日常及一般業務過程中進行的商業交易，符合 貴公司及股東的整體利益。

3.4.2 續訂管理協議的主要條款

根據續訂管理協議，海門証大應委任雅昶盈暉就海門項目的開發、建設、銷售、營運及管理提供服務。房地產管理協議的期限將延期三年，自二零二五年一月一日起至二零二七年十二月三十一日止。雅昶盈暉有權於其屆滿後重續該協議，惟 貴公司須在適當時候遵守適用上市規則的規定。

物業開發項目

根據房地產管理協議， 貴集團將就物業開發項目收取的服務費為銷售海門項目單位所得款項的3%，另加額外2%獎勵（視乎銷售目標的達成情況等表現評估而定），並須按季度結算。服務費乃經公平磋商並參考(i)提供管理服務所產生的預期實際成本（包括人工成本及行政費用）加上合理的利潤率，該利潤率將取決於市場上類似服務及類似項目的獨立第三方供應商所採用的利潤率而釐定；(ii)政府規定的相關指導價格（如適用）；及(iii) 貴集團與獨立第三方之間的類似服務價格以及具有可比規模的競爭對手與其獨立第三方進行類似交易時所收取的價格，以確保 貴集團所提供的條款不優於向獨立第三方所提供者而釐定。

獨立財務顧問函件

吾等獲悉，直至最後實際可行日期，貴集團未向獨立客戶提供任何物業開發管理服務。因此，沒有任何與獨立客戶的可比交易可作為評估貴集團與Myway集團之間的交易條款的參考。作為替代評估，吾等根據最新刊發的年度報告，搜索在香港上市且50%以上的收入來源於在中國提供物業項目管理服務的公司，盡最大努力找到四間符合上述標準的公司。然而，僅一間公司（即中原建業有限公司（股份代號：9982））已公佈項目管理服務所得收入佔在管項目合約銷售的比例。根據中原建業有限公司最新中期報告及年度報告提供的資料，截至二零二一年十二月三十一日止年度、截至二零二二年十二月三十一日止年度及截至二零二三年六月三十日止六個月，項目管理服務所得收入佔在管項目合約銷售的比例分別為3.2%、2.8%及2.9%（「可比管理服務費」）。吾等注意到續訂管理協議項下的最低費率3%在可比管理服務費範圍內，續訂管理協議項下的最高費率5%高於可比管理服務費所收取的費率。

鑒於續訂管理協議項下的最低管理服務費率3%在可比管理服務費範圍內，最高費率5%（根據績效考核而定）高於可比管理服務費，吾等認為貴集團就物業發展項目收取的服務費按照一般商業條款釐定且對於獨立股東而言屬公平合理。

獨立財務顧問函件

商業投資物業

就商業投資物業而言，貴集團將收取的服務費為海門項目產生的總經營收入的10%，並須按季度結算。服務費乃經公平磋商並參考(i)提供管理服務所產生的預期實際成本(包括人工成本及行政費用)加上合理的利潤率，該利潤率將取決於市場上類似服務及類似項目的獨立第三方供應商所採用的利潤率而釐定；(ii)政府規定的相關指導價格(如適用)；及(iii)貴集團與獨立第三方之間的類似服務價格以及具有可比規模的競爭對手與其獨立第三方進行類似交易時所收取的價格，以確保貴集團所提供的條款不優於向獨立第三方所提供者而釐定。

截至最後實際可行日期，貴集團已與獨立第三方上海証大大拇指廣場物業擁有人訂立服務協議，就上海証大大拇指廣場的超市、商舖及停車位提供改造工程諮詢、運營及管理服務。吾等已審閱服務協議並注意到提供運營及管理服務的服務費為運營上海証大大拇指廣場相關物業所收取的年度租金收入的10%。

鑒於貴集團根據續訂管理協議按每年經營收入總額的10%的費率與向提供相似服務的獨立第三方收取的費率相同，吾等認為根據續訂管理協議就商業投資物業收取的服務費符合貴公司的利益且對於獨立股東而言屬公平合理。

基於以上所述，吾等認為續訂管理協議的條款按照一般商業條款訂立且對於獨立股東而言屬公平合理。

3.4.3 內部控制措施

貴集團已就續訂管理協議項下擬進行的交易（「**持續關連交易**」）實施下列內部控制程序及企業管治措施，以確保 貴集團與Myway集團訂立的各項單獨協議的條款與續訂管理協議的條款保持一致且提供予 貴集團的條款不遜於提供予獨立第三方的條款：

- (i) **監察交易金額：** 貴公司的財務部將密切跟進持續關連交易，以確保交易金額維持在續訂管理協議的年度上限內；
- (ii) **審閱項目協議：** 貴公司的財務部將評估 貴集團與Myway集團訂立的單獨項目協議，以確保符合續訂管理協議載列的原則，並按一般商業條款訂立以及符合 貴公司及股東的整體利益；
- (iii) **比較分析：** 貴公司的財務團隊將與法務部合作，將提供予獨立客戶的條款與提供予Myway集團的條款進行比較，確保提供予Myway集團的條款不遜於 貴集團提供予獨立第三方的條款；
- (iv) **年度審核：** 外部核數師每年將核查持續關連交易，以驗證是否遵守續訂管理協議及年度上限，並就此作出報告；及
- (v) **董事會監督：** 獨立非執行董事每年將核查持續關連交易，確認持續關連交易是否在 貴集團的日常及一般業務過程中訂立、是否按照一般或更優商業條款訂立以及是否根據續訂管理協議按照公平合理且符合 貴公司及股東整體利益的條款訂立。

獨立財務顧問函件

經就上述內部控制措施與 貴公司管理層進行討論後，吾等獲保證該等政策將貫徹於所有持續關連交易。吾等與董事持相同意見，認為有效的內部控制措施落實到位，以監督持續關連交易及確保持續關連交易的條款不遜於 貴集團提供予獨立第三方的條款。隨著該等控制措施的實施，吾等預計持續關連交易將按照一般商業條款進行，條款屬公平合理且符合 貴公司及股東整體利益。

3.4.4 年度上限

截至二零二三年十二月三十一日及二零二四年十二月三十一日止年度 貴集團根據框架協議及房地產管理協議從海門証大收取費用的歷史交易金額及年度上限，以及截至二零二七年十二月三十一日止三個年度 貴集團根據續訂管理協議應收費用的最高金額（「年度上限」）載列如下：

	歷史交易金額 人民幣百萬元	年度上限 人民幣百萬元
截至二零二三年十二月三十一日 止財政年度	–	200.00
截至二零二四年十二月三十一日 止財政年度	–	230.00
截至二零二五年十二月三十一日 止財政年度		22.16
截至二零二六年十二月三十一日 止財政年度		84.14
截至二零二七年十二月三十一日 止財政年度		78.04

年度上限乃經考慮以下因素後釐定：(i)海門項目的發展狀況及銷售計劃；(ii)海門項目的估計經營收入；及(iii)上文所述的房地產管理協議之費率。

吾等自 貴公司管理層獲悉概無錄得歷史交易金額，乃由於經濟情況及行業低迷導致的項目延誤。

獨立財務顧問函件

年度上限的明細如下文所示且僅供說明之用：

	年度上限		
	截至十二月三十一日止財政年度		
	二零二五年	二零二六年	二零二七年
	人民幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元
海門項目			
—物業發展項目	22.12	84.10	78.00
—商業投資物業	0.04	0.04	0.04
	<u>22.16</u>	<u>84.14</u>	<u>78.04</u>
總計	<u>22.16</u>	<u>84.14</u>	<u>78.04</u>

吾等注意到有關物業發展項目的年度上限分別佔截至二零二五年、二零二六年及二零二七年十二月三十一日止財政年度各年的年度上限逾99%。因此，吾等的分析將重點集中於有關物業發展項目的年度上限。

為評估有關物業發展項目的年度上限是否公平合理，吾等與 貴公司管理層進行討論並審閱海門項目的銷售計劃，其乃經考慮海門項目的發展狀況後達致。年度上限的明細及計算資料概述如下：

	截至十二月三十一日止財政年度		
	二零二五年	二零二六年	二零二七年
	人民幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元
海門項目銷售額	<u>442.45</u>	<u>1,682.06</u>	<u>1,559.99</u>
最高應收金額	<u>22.12</u>	<u>84.10</u>	<u>78.00</u>

獨立財務顧問函件

根據海門項目的銷售計劃，海門項目將分期開發，第一期將於二零二五年年中開始。預期該等物業的銷售將持續約十年及首次預售將於二零二五年的最後一個季度啟動。董事會預期可銷售總面積的約3%將於二零二五年出售、可銷售總面積的約12%將於二零二六年出售及可銷售總面積的約12%將於二零二七年出售。吾等注意到，截至二零二五年、二零二六年及二零二七年十二月三十一日止財政年度的出售所得款項分別約人民幣442.45百萬元、人民幣1,682.06百萬元及人民幣1,559.99百萬元乃參照海門項目的可銷售面積及預期平均單位售價估計得出，並經考慮海門區的物業現行一般市價及海門項目的具體情況。用於釐定年度上限之估計銷售額總體上與預期銷售大致相當。

據南通市海門區住房和城鄉建設局於南通市海門區人民政府網站(<https://www.haimen.gov.cn/hmszjj/fdcsc/fdcsc.html>)上公佈的信息，二零二三年海門區商品房的平均售價為約每平方米人民幣13,445元，二零二四年九月則為每平方米人民幣11,577元。吾等留意到，海門物業的平均單位售價估計將高於海門區二零二三年及二零二四年的平均市價。貴公司向吾等解釋，海門項目位於城市沿江的黃金地段，定位為海門市的高端商業及住宅區。因此，預期海門項目的平均售價將高於海門市其他房地產的平均市價。

根據續訂管理協議，貴集團有權收取最高為物業發展項目出售所得款項5%的服務費。按此5%的費率計，有關物業發展項目的年度上限於截至二零二五年、二零二六年及二零二七年十二月三十一日止財政年度分別約為人民幣22.12百萬元、人民幣84.10百萬元及人民幣78.00百萬元。

基於以上所述，吾等認為計算有關物業發展項目的年度上限所用的出售所得款項以及有關物業發展項目的年度上限對於獨立股東而言屬公平合理。

獨立財務顧問函件

考慮到以上因素，吾等認為董事建議的年度上限對於獨立股東而言屬公平合理且符合 貴公司及股東的整體利益。

3.5 認購事項

3.5.1 有關認購人之資料

認購人乃專為認購事項於英屬處女群島註冊成立之特殊目的公司，主要從事投資控股。於最後實際可行日期，認購人由李珍女士擁有70%權益及皮敏捷先生、宋焱先生及洪斌先生分別各自擁有10%權益。李珍女士及皮敏捷先生擔任執行董事，而 貴公司執行副總裁宋焱先生及 貴集團南京管理中心的總經理洪斌先生於 貴集團擔任高級管理層職位。

3.5.2 進行認購事項之理由及裨益

誠如董事會函件所披露，隨著中國政府於二零二零年實施「三道紅線」政策，對房地產行業實施嚴格監管， 貴集團面臨嚴重財務挑戰。於二零二零年十二月三十一日， 貴集團流動負債超出其流動資產約3,331百萬港元，總借貸達致約7,036百萬港元，而 貴集團僅有非限制現金及現金等價物約231百萬港元。此外， 貴集團因拖欠若干借款而觸發 貴集團其他借貸出現交叉違約。

為應對此財務危機， 貴集團聘任新的高級管理層，包括由於二零二一年一月加入 貴集團的李珍女士、皮敏捷先生及宋焱先生。協同自二零一五年四月起加入 貴集團的洪斌先生，核心高級管理層團隊受託負責制定及執行 貴集團的重組計劃，其旨在剝離不良及處於困境的資產，建立輕資產業務模式，並優化 貴公司資本架構及資產配置以實現長期穩定發展。重組過程繁雜且需要核心高級管理層團隊付出極大的努力及貢獻，包括(i)與金融機構就立即償還違約借貸的寬大處理進行磋商；(ii)重組涉及違約借貸的物業開發分部，以防風險擴散至 貴集團其他分部；(iii)辨識不良困境資產，並與交易對手進行深入磋商以確保可行的交易；及(iv)發展輕資產業務模式，專注於永續成長但不過度負債。

獨立財務顧問函件

隨著核心高級管理層團隊於過去幾年的重要努力，貴集團於二零二二年成功出售Myway集團，包括出售海門項目及於南京市的物業權益（均位於江蘇省），及於二零二四年出售位於上海、青島及山東等地區的不良物業組合。其致使貴集團總借貸由二零二零年十二月三十一日的約70億港元大幅減少至二零二四年六月三十日的約217.7百萬港元，其僅包括結欠Power Rider之認沽期權本金額。

於認購事項完成後，認購人將持有貴公司經擴大已發行股本約16.67%。認購事項的其中一項主要目標為使核心高級管理層團隊的利益與股東的利益一致，促進締造貴集團之長遠價值。鑒於核心高級管理層團隊對貴集團成功的貢獻，認購事項旨在一段時間內提升股東價值、有望增加股份價值及產生較高回報。

董事預期認購事項將加強貴公司之股本架構、改善其財務狀況及流動資金、使其更好地應對經濟不確定性以及為日後發展提供穩固基礎。認購事項亦為減少負債、獲得額外一般營運資金及支持貴集團發展及運營提供機會。

認購事項的估計所得款項總額及所得款項淨額（經扣除貴公司估計就認購事項產生的所有費用、成本及開支後）預期分別約為38.7百萬港元及37.2百萬港元。貴公司擬將(i)約19.0百萬港元用於償還貴集團負債及／或債務；及(ii)約18.2百萬港元餘額用作貴集團一般營運資金。於最後實際可行日期，除認沽期權本金額外，貴集團亦有一筆應付予Power Rider的未償還本金額約人民幣16百萬元且於二零二五年六月到期的計息應付款項（「二零二五年應付款項」）。二零二五年應付款項的利率為每年10.5%。按二零二五年應付款項的未償還本金額人民幣16百萬元計算，每年應付利息金額為約人民幣1.7百萬元。二零二五年應付款項的未償還本金額與每年應付利息的合計金額為約人民幣17.7百萬元（按1.07港元／人民幣元的匯率計算相當於約18.9百萬港元）。視乎未來融資計劃及貴集團的財務狀況及營運資金需求，認購事項的所得款項可用於向Power Rider償還二零二五年應付款項及其未支付利息。

獨立財務顧問函件

考慮到(i)認購事項須使 貴公司留任及激勵核心高級管理層團隊以提升股東價值；及(ii)認購事項可為債務償還及營運資金籌集額外資金，並就獨立股東而言認購價屬公平合理（認購價的分析載於下文「3.5.3認購事項的主要條款」一節），吾等認為訂立認購協議屬公平合理並符合 貴公司及股東的整體利益。

3.5.3 認購事項的主要條款

於二零二四年十二月二日， 貴公司與認購人訂立認購協議，據此， 貴公司已有條件同意配發及發行而認購人已有條件同意按每股認購股份1.30港元的認購價認購29,758,703股認購股份，總代價約為38.7百萬港元。

待股本重組生效後，並假設 貴公司之已發行股本自最後實際可行日期起直至認購事項完成止並無其他變動，則29,758,703股認購股份佔(i)已發行新股份總數約20.0%；及(ii)緊隨認購事項完成後經配發及發行認購股份擴大後之已發行新股份總數約16.7%。

認購股份將根據股東特別大會上向獨立股東尋求之特別授權配發及發行。認購股份一經發行，將於各方面與當時已發行之所有其他股份享有同等地位。

3.5.3.1認購價

認購價為每股認購股份1.30港元，較：

- (i) 按每股現有股份於最後實際可行日期在聯交所所報之收市價0.01港元計算之每股新股份之理論收市價1.00港元（計及股本重組之影響後）溢價約30.00%；

獨立財務顧問函件

- (ii) 按每股現有股份於二零二四年十二月二日(即認購協議日期)在聯交所所報之收市價0.016港元計算之每股新股份之理論收市價1.60港元(計及股本重組之影響後)折讓約18.75%;
- (iii) 按每股現有股份於緊接認購協議日期前最後五個連續交易日在聯交所所報之平均收市價約0.0158港元計算之每股新股份之理論平均收市價約1.58港元(計及股本重組之影響後)折讓約17.72%;
- (iv) 於二零二四年六月三十日,按(a)股東應佔 貴集團於二零二四年六月三十日之未經審核綜合資產淨值約473.0百萬港元(載於 貴公司最近刊發之截至二零二四年六月三十日止六個月之中期報告內);及(b)緊隨股本重組生效後已發行之148,793,515股新股份計算之每股新股份之股東應佔每股股份之理論綜合資產淨值約3.18港元(計及股本重組之影響後)折讓約59.12%;及
- (v) 於二零二三年十二月三十一日,按(a)股東應佔 貴集團於二零二三年十二月三十一日之未經審核備考綜合資產淨值約691.8百萬港元(載於 貴公司日期為二零二四年八月二十三日之通函內,假設 貴公司之非常重大出售事項已於二零二三年十二月三十一日完成);及(b)緊隨股本重組生效後已發行之148,793,515股新股份計算之每股新股份之股東應佔每股股份之理論未經審核備考綜合資產淨值約4.65港元(計及股本重組之影響後)折讓約72.04%。

獨立財務顧問函件

吾等獲悉，認購價乃經釐定以期達到平衡，旨在充分表彰核心高級管理層團隊的重大貢獻，同時通過向彼等提供有力激勵使彼等與股東保持利益一致，從而積極提升股東價值。精心設計戰略定價架構，不僅是為了表彰核心高級管理層團隊的過往努力，也是為了激勵及獎勵彼等持續作出貢獻，領導 貴集團度過重組階段並擢升 貴集團未來前景。

誠如董事會函件所披露，董事注意到，認購價相對於新股份於認購協議日期的理論收市價及股東應佔每股新股份的理論資產淨值有所折讓。股份過往以低於股東應佔綜合資產淨值的價格交易，主要受有限買賣流通量及市場波動等因素影響。因此，在釐定認購價時重點關注股份現行市場價格。該方法更能反映當前的市場動態，並向核心高級管理層團隊提供一個入股 貴公司的合適切入點，其價格不僅反映現行市況，還可作為促進長期價值創造的一種有力激勵。

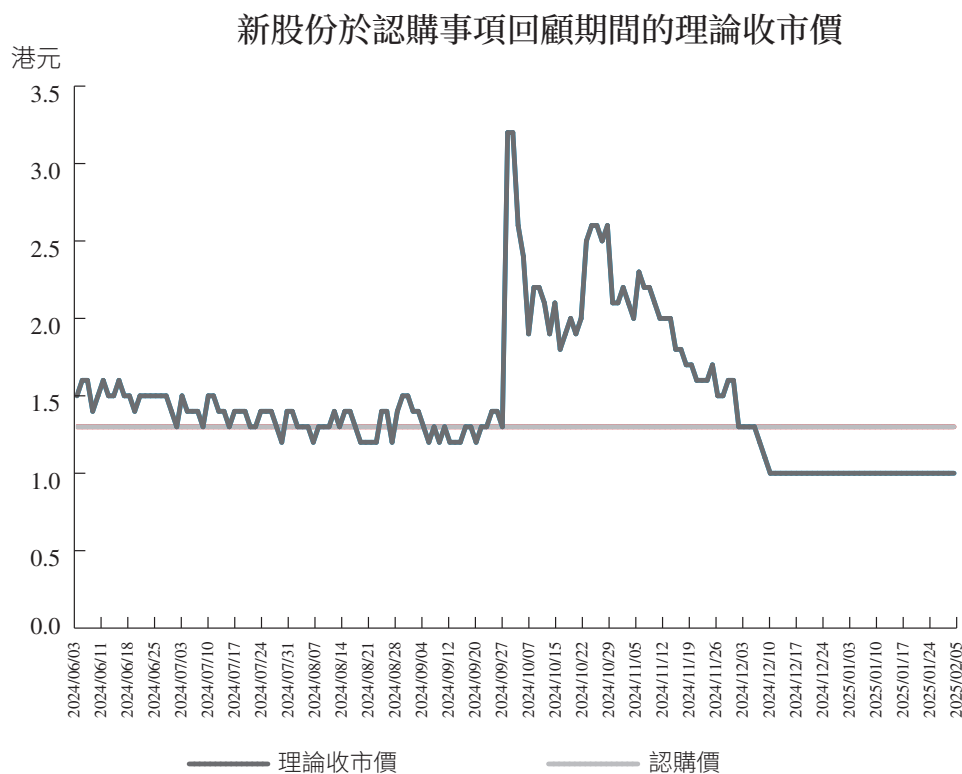
認購價激勵核心高級管理層團隊繼續積極投身 貴集團的復甦及未來成功，同時凸顯彼等對 貴公司持續增長發展軌跡的承諾。認購價蘊含的利益能否全面兌現取決於團隊是否堅定地致力於推動 貴集團的未來表現，從而確保彼等的利益與股東的利益緊密掛鉤。此外，核心高級管理層團隊對 貴公司大舉作出個人財務投資進一步凸顯彼等對 貴集團未來擴張及繁榮的堅定投入。此項共同承諾體現出彼等對長期增長和成功的共同願景，促使團隊與 貴公司的總體策略目標保持一致。

獨立財務顧問函件

為進一步評估認購價的公平性及合理性，吾等已進行以下分析：

(a) 新股份的歷史理論收市價

吾等已回顧新股份於二零二四年六月一日（即緊接認購協議日期前六個月左右）至最後實際可行日期期間（「認購事項回顧期間」）的理論收市價之變動。吾等認為認購事項回顧期間足以說明股份近期價格波動以進行新股份理論收市價與認購價之合理比較。新股份於認購事項回顧期間的理論收市價如下圖所述：



資料來源：聯交所網站

誠如上表所示，於二零二四年六月一日起至二零二四年九月三十日止期間，新股份的理論收市價相對穩定，在1.20港元至1.60港元的範圍內波動。於二零二四年十月二日，新股份的理論收市價突然激增至3.20港元，為認購事項回顧期間的最高點。吾等獲 貴公司管理層告知， 貴公司自身並無引發上述股價回升的決定性因素。其後，新股份的理論收市價於二零

獨立財務顧問函件

二四年十月十八日急跌至1.90港元。於二零二四年十月十八日（交易時段後）刊發有關完成出售事項及更改公司名稱的公告後，新股份的理論收市價開始反彈，並於二零二四年十月二十五日達短期高點2.60港元。然而，隨之而來的下跌趨勢導致理論收市價於二零二四年十二月二日（亦即認購協議日期）跌至1.60港元。於二零二四年十二月三日刊發有關（其中包括）認購事項的公告後，新股份的理論收市價持續下跌並於最後實際可行日期維持在1.00港元。

於認購事項回顧期間，新股份的平均理論收市價約為1.47港元，錄得新股份的最高及最低理論收市價分別為3.20港元及1.00港元。認購價較新股份於認購事項回顧期間的最低理論收市價溢價約30.0%，較新股份於認購事項回顧期間的平均及最高理論收市價分別折讓約11.6%及59.4%。

儘管認購價較新股份於認購事項回顧期間的平均理論收市價有所折讓，經考慮(i)認購價介乎新股份於認購事項回顧期間的歷史理論收市價範圍內；(ii)新股份的理論收市價自二零二四年十月以來整體呈下跌趨勢；及(iii)認購價較於最後實際可行日期新股份之理論收市價溢價約30%，吾等認為，考慮到新股份理論收市價的歷史走勢，認購價於獨立股東而言屬公平合理。

獨立財務顧問函件

(b) 現有股份之過往成交量

吾等亦已審閱現有股份於認購事項回顧期間之過往成交量。於認購事項回顧期間，現有股份交易日數、平均每日成交量及現有股份之平均每日成交量佔已發行現有股份總數及公眾所持現有股份總數之百分比於下表列示：

月份	交易日數	平均每日 成交量 (附註1)	平均每日 成交量佔 已發行現有 股份總數之 百分比 (附註2)	平均每日 成交量佔 公眾所持 現有股份 總數之 百分比 (附註3)
二零二四年				
六月	19	2,000,263	0.0134%	0.0366%
七月	22	1,365,918	0.0092%	0.0250%
八月	22	1,777,055	0.0119%	0.0326%
九月	19	2,809,737	0.0189%	0.0515%
十月	21	51,469,286	0.3459%	0.9429%
十一月	21	5,744,286	0.0386%	0.1052%
十二月	20	20,958,000	0.1409%	0.3840%
二零二五年				
一月	19	2,983,684	0.0201%	0.0547%
二月 (附註4)	5	1,408,000	0.0095%	0.0258%

資料來源：聯交所網站

附註：

1. 平均每日成交量的計算方法為將該月／期間的總成交量除以該月／期間的交易日數。
2. 按於最後實際可行日期之14,879,351,515股已發行現有股份計算。
3. 按於最後實際可行日期之5,458,450,515股公眾所持現有股份計算。
4. 指於二零二五年二月一日至最後實際可行日期期間之成交量。

獨立財務顧問函件

於認購事項回顧期間，現有股份平均每日成交量佔於最後實際可行日期已發行現有股份總數之百分比介乎約0.0092%至約0.3459%，而佔於最後實際可行日期公眾所持現有股份總數之百分比則介乎約0.0250%至約0.9429%。上述統計數字顯示認購事項回顧期間現有股份之流通量為低。

股份之低流通量可能意味著潛在投資者對現有股份缺乏興趣，因此，在考慮於股票市場上進行籌資活動時，如果未提供重大的折扣，貴公司進行其他股權融資備選方案可能並非易事。

(c) 與市場可資比較公司之比較

為進一步評估認購價之公平及合理性，吾等亦已比較其他聯交所上市公司（「**認購事項可資比較公司**」）於認購事項回顧期間公佈且未失效或終止的根據特別授權以現金認購新股（發行內資股除外）之交易。根據從聯交所網站可獲得之資料，吾等已物色17間符合上述標準的認購事項可資比較公司。吾等認為，認購事項可資比較公司乃吾等評估認購價之公平、具代表性及完備之樣本，及認購事項回顧期間亦適合用作比較用途，因其載有於香港股票市場類似市況及氣氛下進行的近期交易之足夠樣本及資料，令獨立股東對近期香港股票市場進行之類似交易有大致了解，並為評估認購事項條款之公平性提供一般基準。

獨立財務顧問函件

必須注意的是，儘管認購事項可資比較公司提供了一個參考點，但公司的具體情況，如 貴公司的主要業務、市值、盈利能力及財務狀況與認購事項可資比較公司可能有所不同。吾等並未深入研究認購事項可資比較公司之業務及營運。然而，由於認購事項可資比較公司可提供與認購事項類似之香港股票市場交易作一般參考，吾等認為與認購事項可資比較公司進行比較乃評估認購價是否屬公平合理之適當基準。此外，於達致吾等對認購價之意見時，吾等已考慮與認購事項可資比較公司的比較結果及本函件所述的其他整體因素。

認購事項可資比較公司之詳情概述如下：

公司名稱 (股份代號)	公告日期	認購價較下列項目之溢價 / (折讓)		
		發佈 公告前 / 時的 最後交易日 之收市價	發佈公告前 最新公佈的 公司擁有人 應佔資產淨值	現有公眾持股 之攤薄影響
文業集團控股有限公司(1802)	二零二四年 六月七日	(3.5%)	不適用 ^(附註1)	28.6%
中國瑞風新能源控股有限公司(527)	二零二四年 六月二十一日	(21.3%)	2,683.2% ^(附註2)	29.9%
瀛晟科學有限公司(209)	二零二四年 七月八日	(9.1%)	不適用 ^(附註1)	15.7%
立橋證券控股有限公司(8350)	二零二四年 九月二日	65.6%	206.2% ^(附註2)	16.6%
中國宏光控股有限公司(8646)	二零二四年 九月四日	(42.8%)	(63.5%)	35.3%
新威國際控股有限公司(58)	二零二四年 九月二十七日	96.1%	(76.5%)	16.7%

獨立財務顧問函件

公司名稱 (股份代號)	公告日期	認購價較下列項目之溢價 / (折讓)		
		發佈 公告前 / 時的 最後交易日 之收市價	發佈公告前 最新公佈的 公司擁有人 應佔資產淨值	現有公眾持股 之攤薄影響
訊智海國際控 股有限公司(8051) ^(附註3)	二零二四年 十月四日	(2.6%) ^(附註4)	(55.3%) ^(附註4)	10.0% ^(附註4)
訊智海國際控 股有限公司(8051) ^(附註3)	二零二四年 十月四日	26.6% ^(附註5)	(41.9%) ^(附註5)	16.6% ^(附註5)
天機控有 限公司(1520)	二零二四年 十月十日	13.6%	60.8%	3.8%
洪橋集有 限公司(8137)	二零二四年 十月十七日	(75.0%)	(81.6%)	32.3%
智昇集有 限公司(8370)	二零二四年 十月二十一日	(60.5%)	25.5%	33.1%
華潤電 力有限公司(836)	二零二四年 十月二十三日	(5.1%)	4.7%	3.2%
萬威國 際有限公司(167)	二零二四年 十一月一日	(44.4%)	不適用 ^(附註1)	89.9%
馬可數 字科技有 限公司(1942)	二零二四年 十二月十一日	(15.4%)	25.3%	18.6%
華商能 源科技有 限公司(206)	二零二四年 十二月三十日	25.0%	(52.8%)	33.3%
中國正 通汽車服 務有 限公司(1728)	二零二五年 一月二十六日	36.4%	(9.0%)	61.4%
卓爾智 聯集團 有限公司(2098)	二零二五年 一月二十七日	(10.3%)	(78.8%)	8.8%
最低		(75.0%)	(81.6%)	3.2%
最高		96.1%	60.8%	89.9%
平均		(1.6%)	(28.6%)	26.7%
貴公司(755)	二零二四年 十二月二日	(18.8%)	(59.1%)	16.7%

資料來源：聯交所網站

獨立財務顧問函件

附註：

1. 根據彼等各自最近刊發的中期／年度報告，該等公司擁有公司擁有人應佔負債淨額。
2. 該等認購事項可資比較公司被視為特例。
3. 公司的股份認購包括兩批不同的股份，每批股份的認購價各不相同。吾等進行數據分析時，將這兩批認購股份分別作為不同的數據樣本。
4. 折讓及攤薄影響乃根據相關交易首次認購之認購價計算。
5. 溢價／折讓及攤薄影響乃根據相關交易第二次認購之認購價計算。

如上表所示，認購事項可資比較公司之認購價範圍介乎(i)較彼等各自於公告日期或緊接公告日期前的最後交易日所報收市價折讓約75.0%至溢價約96.1% (平均折讓約1.6%)；及(ii)較彼等各自於公告日期前最新公佈之公司擁有人應佔每股資產淨值折讓約81.6%至溢價約60.8% (平均折讓約28.6%)。認購價較(i)新股份於認購協議日期之理論收市價折讓約18.8%，屬於認購事項可資比較公司之範圍內，且低於認購事項可資比較公司之平均值；及(ii)股東應佔每股股份之最新公佈理論綜合資產淨值折讓約59.1%，屬於認購事項可資比較公司之範圍內，且低於認購事項可資比較公司之平均值。

獨立財務顧問函件

基於上述分析及(i)股份價格自二零二四年十月起一直處於下跌趨勢；(ii)股份於認購事項回顧期間之交易流通量為低；(iii)認購價較認購協議日期每股新股份之理論收市價及股東應佔每股股份之最新公佈理論綜合資產淨值之折讓屬認購事項可資比較公司之範圍內；及(iv)認購價較於最後實際可行日期每股新股份之理論收市價溢價30%，吾等認為，儘管認購價較認購協議日期每股新股份之理論收市價及股東應佔每股股份之最新公佈理論綜合資產淨值有所折讓，但對獨立股東而言，認購價屬公平合理。

3.5.3.2 禁售

根據認購協議，認購人已無條件及不可撤回地向 貴公司承諾，自認購完成日期（包括該日）起至認購完成日期起計滿三個曆年之日（包括該日）止期間（「**禁售期**」），受限於認購協議條款或未經 貴公司事先書面同意，認購人不得且須促使相關登記持有人及其聯繫人以及受其控制的公司及以信託形式為其持有的任何代名人或受託人不得：

- (a) 要約、質押、抵押、出售、訂約出售、出售任何購股權或訂約購買、購買任何購股權或訂約出售、授出或同意授出任何購股權、權利或認股權證，以購買或認購、借出或以其他方式轉讓或處置（直接或間接）任何認購股份（直接或間接）（「**禁售證券**」）；
- (b) 訂立任何掉期或其他安排，以現金或其他方式向另一人士轉讓禁售證券所有權的全部或部分經濟後果，而不論上述任何交易是否通過交付禁售證券或該等其他證券結算；

獨立財務顧問函件

- (c) 有條件或無條件同意訂立或進行任何交易，而其經濟影響與上文(a)或(b)段所述的任何交易相同；或
- (d) 宣佈有意訂立或進行上文(a)、(b)或(c)段所述的任何交易。

直至禁售期屆滿，貴公司同意、認同並承認上述禁售限制不適用於下列已解除禁售的禁售證券：

解除限售安排	解除限售期間	解除限售比例
首個解除限售期間	自認購完成日期(包括該日)起至認購完成日期起計滿一個曆年之日(包括該日)止期間(「 首個解除限售期間 」)	禁售證券的25%
第二個解除限售期間	自首個解除限售期間屆滿後首日起至認購完成日期起計滿兩個曆年之日(包括該日)止期間(「 第二個解除限售期間 」)	禁售證券的50%
第三個解除限售期間	自第二個解除限售期間屆滿後首日起至認購完成日期起計滿三個曆年之日(包括該日)止期間	禁售證券的25%

獨立財務顧問函件

吾等注意到，於17間認購事項可資比較公司中，僅有兩間擁有類似的認購股份禁售安排，且兩間認購事項可資比較公司均具有一年禁售期。吾等自 貴公司管理層了解到，認購股份之禁售安排旨在確保認購人為 貴集團之發展及成長發力，並將其利益與股東利益保持一致。認購人對認購股份較長禁售期的承諾展現了核心高級管理層團隊對 貴集團長期發展潛力的信心，且有關安排可確保核心高級管理層團隊將始終專注於為股東提供持續價值。基於上文所述，吾等認為，認購股份之禁售安排符合 貴公司利益。

吾等亦認為，認購事項之條款(包括認購價)乃按一般商業條款訂立，就獨立股東而言屬公平合理。

3.5.4 對 貴公司股權架構之攤薄影響

貴公司於最後實際可行日期及(僅作說明之用)(i)緊隨股本重組生效後(假設股本重組生效後， 貴公司已發行新股份總數為148,793,515股)但於認購事項完成前；及(ii)緊隨認購事項完成後(假設除股本重組以及配發及發行認購股份之外，自最後實際可行日期起直至認購事項完成， 貴公司已發行股本並無其他變動)的股權架構列示如下：

	於最後實際可行日期		緊隨股本重組生效後 但於認購事項完成前		緊隨股本重組生效 及認購事項完成後	
	現有股份數目	%	新股份數目	%	新股份數目	%
南通三建 ^(附註1)	4,462,317,519	29.99	44,623,175	29.99	44,623,175	24.99
Smart Success ^(附註2)	2,703,248,481	18.17	27,032,484	18.17	27,032,484	15.14
China Alliance Properties Limited ^(附註3)	2,255,335,000	15.16	22,553,350	15.16	22,553,350	12.63
認購人	-	-	-	-	29,758,703	16.67
公眾股東	5,458,450,515	36.68	54,584,506	36.68	54,584,506	30.57
總計	<u>14,879,351,515</u>	<u>100.00</u>	<u>148,793,515</u>	<u>100.00</u>	<u>178,552,218</u>	<u>100.00</u>

獨立財務顧問函件

附註：

1. 南通三建由南通三建控股有限公司全資擁有。
2. Smart Success由Cheer Link Global Ltd.全資擁有，而Cheer Link Global Ltd.則由COS Greater China Special Situations Fund, L.P.全資擁有。COS Greater China Special Situations Fund, L.P.之唯一普通合夥人為China Orient Summit Capital SSF GP Co. Ltd. (由China Orient Summit Capital International Co. Ltd.全資擁有)。China Orient Summit Capital International Co. Ltd.由東方國際擁有40%，而東方國際則由中國東方資產管理股份有限公司間接全資擁有。
3. China Alliance Properties Limited由復地(集團)股份有限公司全資擁有，而復地(集團)股份有限公司則由上海復星產業投資有限公司擁有99.71%。上海復星產業投資有限公司由復星國際有限公司間接全資擁有，而復星國際有限公司則由復星控股有限公司擁有73.35%。復星控股有限公司由復星國際控股有限公司全資擁有，而復星國際控股有限公司則由郭廣昌先生擁有85.29%。

誠如上表所示(僅作說明之用)，緊隨認購事項完成後(假設除股本重組以及配發及發行認購股份之外，自最後實際可行日期起直至認購事項完成， 貴公司已發行股本並無其他變動)，預期現有公眾股東之股權將獲攤薄，由最後實際可行日期的約36.68%減至約30.57%，其表明現有公眾股東之持股比例減少約16.7%。

誠如「3.5.3.1認購價—(c)與市場可資比較公司之比較」一節所載表格所示，股份發行對認購事項可資比較公司現有公眾股東持股權益的攤薄影響介乎約3.2%至約89.9%，平均數為約26.7%。認購事項之攤薄影響約16.7%介於認購事項可資比較公司之範圍內且低於認購事項可資比較公司之平均數。

鑒於(i)認購事項之理由及裨益；(ii)認購價就獨立股東而言屬公平合理；及(iii)認購事項之攤薄影響介於認購事項可資比較公司之範圍內且低於認購事項可資比較公司之平均數，吾等認為，認購事項對現有公眾股東持股權益的攤薄影響為合理。

獨立財務顧問函件

3.5.5 認購事項之財務影響

認購事項為 貴集團帶來淨現金流入約37.2百萬港元，並將令 貴集團淨資產及總資產雙雙上升，同時不會對 貴集團之負債及損益表產生影響。因此，董事及吾等一致認為，認購事項對 貴集團之現金流量及資產淨值具有積極影響。

4. 推薦意見

經考慮上文所載之主要因素，吾等認為(i)轉讓、提供財務資助及認購事項雖並非於 貴公司之一般及日常業務過程中進行，惟抵銷契據、貸款延期協議及認購協議的條款乃按一般商業條款訂立，於獨立股東而言屬公平合理，且抵銷契據、貸款延期協議及認購協議以及各自項下擬進行之交易符合 貴公司及股東的整體利益；及(ii)續訂管理協議之條款(包括管理協議之續期的年度上限)乃按一般商業條款訂立，於獨立股東而言屬公平合理，且續訂管理協議及其項下擬進行之交易於 貴公司之一般及日常業務過程中進行並符合 貴公司及股東的整體利益。

因此，吾等推薦獨立董事委員會建議獨立股東，且吾等亦推薦獨立股東投票贊成擬於股東特別大會上提呈以批准該等協議及各自項下擬進行之交易(包括轉讓、提供財務資助、管理協議之續期及認購事項)的決議案。

此 致

大方廣瑞德集團有限公司
香港灣仔
港灣道30號
新鴻基中心
24樓2429-2430室

獨立董事委員會及獨立股東 台照

代表
薈盛融資有限公司

曾詠儀
董事總經理

范凱恩
董事

謹啟

二零二五年二月十四日

附註：

1. 曾詠儀女士為證券及期貨條例下的持牌人士，可進行第6類(就機構融資提供意見)受規管活動，在企業融資方面擁有超過21年經驗。
2. 范凱恩女士為證券及期貨條例下之持牌人士，可進行第6類(就機構融資提供意見)受規管活動，在企業融資方面擁有超過17年經驗。

1. 本集團的財務資料

本集團截至二零二一年十二月三十一日止(「二零二一財年」)、二零二二年十二月三十一日止(「二零二二財年」)及二零二三年十二月三十一日止(「二零二三財年」)三個財政年度以及截至二零二四年六月三十日止六個月的財務資料已分別刊載於本公司年度報告及中期報告內，並可於聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.zendaiproperty.com)查閱。上述年度報告及中期報告的超鏈接載列如下：

- (i) 二零二二年四月二十九日發佈之本公司二零二一財年年度報告，第55至第169頁：

https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2022/0429/2022042900172_c.pdf

- (ii) 二零二三年四月二十八日發佈之本公司二零二二財年年度報告，第51至第167頁：

https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2023/0428/2023042801978_c.pdf

- (iii) 二零二四年四月二十八日發佈之本公司二零二三財年年度報告，第52至第167頁：

https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2024/0428/2024042800076_c.pdf

- (iv) 二零二四年九月二十六日發佈之本公司截至二零二四年六月三十日止六個月的中期報告，第3至第31頁：

https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2024/0926/2024092600848_c.pdf

2. 債務聲明

於二零二五年一月十日(即本通函印刷前確定本集團債務及或然負債之最後實際可行日期)營業時間結束時，本集團的負債總額約為315,614,000港元，概述如下：

借貸

本集團的未償還借貸總額約為215,053,000港元，為有擔保及無抵押。

租賃負債

本集團的未償還租賃負債總額約為30,307,000港元，其中約18,993,000港元於一年內到期，約11,314,000港元於一年後到期。

其他承擔

本集團已訂約惟尚未撥備的物業開發承擔約為66,388,000港元。

或然負債

擔保

本集團已就向本集團物業的買家獲授的按揭貸款向銀行提供約3,866,000港元的擔保。

就訴訟、申索及向客戶的補償作出撥備

各方已就未償還應付運營款項及其他事項對本集團提起訴訟。董事已評估訴訟事項的影響，無須就該等訴訟作出進一步撥備。本集團正積極與相關債權人溝通，尋求各種方式解決該等訴訟。董事認為，該等訴訟（個別或共同）將不會對本集團現階段的經營表現、現金流量及財務狀況造成重大不利影響。

除上述或本通函另有披露者外，以及除集團內部負債及日常業務過程中的正常貿易及其他應付款項外，於二零二五年一月十日營業時間結束時，本集團並無任何其他已發行及未償還或同意發行的借貸資本、已發行及未償還、經授權或以其他方式設立但未發行的債務證券、定期貸款、其他借貸或債務（包括尚未償還的銀行透支、承兌負債、承兌信貸、債權證、按揭、抵押、租賃負債、擔保或其他重大或然負債）。

3. 營運資金聲明

於二零二五年一月十日，本集團約215,053,000港元的借貸已逾期並根據延期契據及抵銷契據擬延長至二零二七年十二月三十一日。

董事已審閱本集團的現金流量預測(「現金流量預測」)，其涵蓋自本通函日期起計不少於十二個月的期間。現金流量預測表明，於整個預測期內本集團預計的淨現金流入將足以滿足其經營需求，並支付其財務義務。於編製現金流量預測時，本集團管理層亦已考慮有關本集團於預測期間可能面臨的各種不確定因素的敏感度分析。

本集團自本通函日期起計至少未來十二個月的運營資金是否充足取決於(i)延期契據及抵銷契據成為無條件及完成；(ii)成功加快本集團物業存貨的建設、預售及銷售；及(iii)本集團有能力產生除上述者外的經營現金流，以滿足其持續的資金需求及成功控制行政成本及資本開支。

儘管存在上述不確定因素，董事經審慎周詳查詢後認為，經計及現有現金及債務狀況以及現金流量預測，本集團將擁有充足運營資金應付其經營需要以及支付其自本通函日期起計未來至少十二個月到期的財務義務。本公司已根據上市規則第14.66(12)條的規定取得其核數師的相關確認。

4. 重大不利變動

據本公司截至二零二四年六月三十日止六個月之日期為二零二四年八月二十七日之中期業績公告所披露，本集團於截至二零二四年六月三十日止六個月錄得本公司擁有人應佔虧損約552.5百萬港元(相比本公司截至二零二三年同期錄得本公司擁有人應佔虧損約187.1百萬港元)，主要由於本集團承諾就借貸及相關應付利息向前附屬公司的若干貸款人作出彌償而確認財務擔保撥備約374.9百萬港元所致。進一步詳情載於本公司截至二零二四年六月三十日止六個月之該中期業績公告內。除上述者外，於最後實際可行日期，董事並不知悉本集團自二零二三年十二月三十一日(即本公司最近期經審核財務報表之編製日期)以來財務或經營狀況有任何重大不利變動。

5. 本集團之財務及經營前景

全國房地產市場仍面臨調整壓力，消費激勵政策有望進一步落地，新房市場或仍處於築底階段。全年投資表現預計依然偏弱；商舖租賃需求預計穩步釋放，延續溫和復甦態勢，租金有望保持平穩；物業管理將受到增量市場放緩的影響。在此背景下，行業規模及業務預計保持小幅增長，但增速進一步放緩，企業利潤水準進一步探底。

於本公司日期為二零二四年八月二十三日的通函所載的出售事項完成後，本集團已邁入以團隊開發運營管理服務為業務核心的輕資產發展新階段，通過繼續推動管理團隊賦能轉型及管理機制升級完善「雙保障」，積極總結物業開發、商業管理輸出運營經驗，重點提升具有本集團特色、具備有效盈利能力的新賽道核心競爭力。本集團將在各業務板塊推出全新品牌，通過改造煥新重點項目及拓展落地新項目，培育穩定的利潤貢獻中心。同時，本集團亦將繼續完善資本結構，優化資產配置，精準控制局部風險，致力於實現集團長期穩健發展。

本集團將在國家政策及市場新形勢的引導下，持續提升新消費、新場景下的商業化能力，努力探求下一階段發展新機遇，持續為服務城市建設、社會發展貢獻積極力量。

1. 責任聲明

本通函乃遵照上市規則之規定而提供有本集團之資料，各董事共同及個別對本通函負全部責任。董事在作出一切合理查詢後，確認就彼等所深知、儘悉及確信，本通函所載資料在所有重大方面均屬準確及完整，無誤導或欺詐，且並無遺漏任何其他事宜致使本通函所載任何陳述或本通函產生誤導。

2. 權益披露

(i) 董事及主要行政人員於股份、相關股份或債券的權益

於最後實際可行日期，各董事及本公司主要行政人員於本公司及其任何相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）的股份、相關股份及債券中擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部規定須知會本公司及聯交所的權益及淡倉（如有）（包括董事及主要行政人員根據證券及期貨條例的該等條文被視為或視作擁有的權益及淡倉）、或證券及期貨條例第352條規定須記錄於本公司存置之登記冊中的權益及淡倉，或載於本公司採納的上市公司董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」）規定須知會本公司及聯交所的權益及淡倉如下：

姓名／名稱	權益性質	於最後實際 可行日期 擁有權益之 股份數目	於最後實際 可行日期佔已 發行股本之 概約百分比
李珍女士 (附註1)	受控法團之權益	29,758,703股(L)	16.67% (附註2)

(L) 表示好倉

附註：

- 於二零二四年十二月二日，認購人與本公司訂立認購協議，據此，認購人已有條件同意認購而本公司已有條件同意向認購人配發及發行29,758,703股新股份。認購人由李珍女士擁有70%權益，因此李珍女士被視為於認購人擁有權益的股份中擁有權益。
- 待股本重組生效後，並假設本公司之已發行股本直至認購事項完成止並無其他變動，則29,758,703股認購股份佔緊隨認購事項完成後經配發及發行認購股份擴大後之已發行新股份總數約16.67%。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，董事或本公司主要行政人員概無於本公司或其任何相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）的任何股份、相關股份及債券中擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部須知會本公司及聯交所的任何權益或淡倉（包括董事及主要行政人員根據證券及期貨條例的該等條文被視為或視作擁有的權益及淡倉）、或證券及期貨條例第352條須記錄於本公司存置之登記冊中的權益及淡倉，或載於標準守則規定須知會本公司及聯交所的任何權益及淡倉。

於最後實際可行日期，概無任何董事為一家於本公司股份及相關股份中擁有按證券及期貨條例第XV部第2及第3分部須予披露的權益或淡倉的公司的董事或僱員。

(ii) 持有5%或以上權益之人士

於最後實際可行日期，按本公司根據證券及期貨條例第336條所置存之登記冊顯示，除本公司董事或主要行政人員於股份及相關股份之權益或淡倉外，於本公司持有權益或淡倉之人士如下：

姓名／名稱	權益性質	於最後實際 可行日期 擁有權益之 股份數目	於最後實際 可行日期佔已 發行股本之 概約百分比
南通三建(附註1)	實益擁有人	4,462,317,519股(L)	29.99%
南通三建控股 有限公司(附註1)	受控法團之權益	4,462,317,519股(L)	29.99%
Smart Success(附註2)	實益擁有人	2,703,248,481股(L)	18.17%
Cheer Link Global Ltd.(附註2)	受控法團之權益	2,703,248,481股(L)	18.17%
COS Greater China Special Situations Fund, L.P.(附註2)	受控法團之權益	2,703,248,481股(L)	18.17%
China Orient Summit Capital SSF GP Co. Ltd.(附註2)	受控法團之權益	2,703,248,481股(L)	18.17%
China Orient Summit Capital International Co. Ltd.(附註2)	受控法團之權益	2,703,248,481股(L)	18.17%

姓名／名稱	權益性質	於最後實際 可行日期 擁有權益之 股份數目	於最後實際 可行日期佔已 發行股本之 概約百分比
東方國際 (附註2)	受控法團之權益	2,703,248,481股(L)	18.17%
	持有擔保權益人士	2,678,283,273股(L)	18.00%
		5,381,531,754股(L)	36.17%
Wise Leader Assets Ltd. (附註2)	受控法團之權益	5,381,531,754股(L)	36.17%
Dong Yin Development (Holdings) Limited (附註2)	受控法團之權益	5,381,531,754股(L)	36.17%
中國東方資產管理股份 有限公司(「東方資產」) (附註2)	受控法團之權益	5,381,531,754股(L)	36.17%
China Alliance Properties Limited (附註3)	實益擁有人	2,255,335,000股(L)	15.16%
復地(集團)股份 有限公司(附註3)	受控法團之權益	2,255,335,000股(L)	15.16%
上海復星產業投資 有限公司(附註3)	受控法團之權益	2,255,335,000股(L)	15.16%
上海復星高科技(集團) 有限公司(附註3)	受控法團之權益	2,255,335,000股(L)	15.16%
復星國際有限公司 (附註3)	受控法團之權益	2,255,335,000股(L)	15.16%
復星控股有限公司 (附註3)	受控法團之權益	2,255,335,000股(L)	15.16%
復星國際控股有限 公司(附註3)	受控法團之權益	2,255,335,000股(L)	15.16%
郭廣昌(附註3)	受控法團之權益	2,255,335,000股(L)	15.16%
Innumerable Fortune Limited (附註4)	實益擁有人	29,758,703股(L)	16.67% (附註5)

(L) 表示好倉

附註：

1. 於最後實際可行日期，南通三建由南通三建控股有限公司100%控制。
2. 於最後實際可行日期，東方資產擁有Dong Yin Development (Holdings) Limited之全部控制權，而Dong Yin Development (Holdings) Limited擁有Wise Leader Assets Ltd.之全部控制權；Wise Leader Assets Ltd.及Dong Yin Development (Holdings) Limited各擁有東方國際之50%控制權；東方國際擁有China Orient Summit Capital International Co. Ltd.之40%控制權，而China Orient Summit Capital International Co. Ltd.擁有China Orient Summit Capital SSF GP Co. Ltd.之全部控制權。China Orient Summit Capital SSF GP Co. Ltd.乃COS Greater China Special Situations Fund, L.P.之唯一普通合夥人。COS Greater China Special Situations Fund L.P.擁有Cheer Link Global Ltd.之全部控制權，而Cheer Link Global Ltd.擁有Smart Success之全部控制權。東方國際與南通三建簽訂擔保契約，據此東方國際獲得本公司2,678,283,273股股份的擔保權益。
3. 於最後實際可行日期，郭廣昌先生擁有復星國際控股有限公司之85.29%控制權，復星國際控股有限公司擁有復星控股有限公司之全部控制權，復星控股有限公司擁有復星國際有限公司之73.35%控制權，復星國際有限公司擁有上海復星高科技(集團)有限公司之全部控制權，上海復星高科技(集團)有限公司擁有上海復星產業投資有限公司全部控制權，上海復星產業投資有限公司擁有復地(集團)股份有限公司之約99.71%控制權，而復地(集團)股份有限公司擁有China Alliance Properties Limited之全部控制權。
4. 於最後實際可行日期，李珍女士擁有認購人之70%控制權。於二零二四年十二月二日，認購人與本公司訂立認購協議，據此，認購人已有條件同意認購而本公司已有條件同意向認購人配發及發行29,758,703股新股份。認購事項的完成須待以下條件獲達成後，方可作實：(i)於股東特別大會上通過符合上市規則規定之相關決議案，批准認購協議及其項下擬進行之交易；(ii)股本重組生效；及(iii)聯交所上市委員會批准認購股份上市及買賣。
5. 待股本重組生效後，並假設本公司之已發行股本直至認購事項完成止並無其他變動，則29,758,703股認購股份佔緊隨認購事項完成後經配發及發行認購股份擴大後之已發行新股份總數約16.67%。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，按本公司根據證券及期貨條例第336條所置存之登記冊顯示，概無任何人士(董事或本公司主要行政人員除外)於本公司股份或相關股份中擁有權益或淡倉。

3. 競爭業務

於最後實際可行日期，就董事所知，概無董事及彼等各自之緊密聯繫人擁有任何與本集團業務直接或間接構成競爭或可能構成競爭之業務。

4. 董事之權益

於最後實際可行日期，據董事所知，概無董事直接或間接於本集團任何成員公司自二零二三年十二月三十一日（即本集團最近期刊發的經審核綜合財務報表的編製日期）至最後實際可行日期所收購或出售或租賃，或擬收購或出售或租賃的任何資產中擁有任何權益。

5. 董事之服務合約

於最後實際可行日期，概無董事與本集團任何成員公司訂立或擬訂立將不會於一年內到期或本集團成員公司不可於一年內終止而無須支付賠償（法定賠償除外）的服務合約。

6. 董事於重大合約或安排之權益

於最後實際可行日期，除認購協議外，概無董事直接或間接於本公司、其附屬公司、其共同系附屬公司或其控股公司訂立且對本集團業務有重大影響的任何存續合約或安排中擁有重大權益。

7. 訴訟

於最後實際可行日期，本集團成員公司概無涉及任何重大訴訟或索償，且據董事所知，本集團任何成員公司概無待決或面臨重大訴訟或索償。

8. 重大合約

除下文所披露者外，於緊接最後實際可行日期前兩年期間，本集團成員公司概無訂立其他重大合約（並非於日常業務過程中訂立的合約）：

- (i) 本公司與升瑞祥（香港）有限公司於二零二四年六月七日訂立之諒解備忘錄，內容有關本公司向升瑞祥（香港）有限公司出售若干公司及轉讓債權，詳情載於本公司日期為二零二四年八月二十三日之通函；

- (ii) 本公司、升瑞祥(香港)有限公司、Auto Win Investments Limited、Giant Hope Investments Limited、Best East Developments Limited及Ample Century Limited於二零二四年七月二十六日訂立的有條件買賣協議，內容有關本公司向升瑞祥(香港)有限公司出售若干公司及轉讓債權，詳情載於本公司日期為二零二四年八月二十三日之通函；
- (iii) 升瑞祥(香港)有限公司、本公司、Auto Win Investments Limited、上海証大置業有限公司及上海高晟盈商業有限公司於二零二四年七月二十六日訂立的服務協議，內容有關本集團向物業業主提供改造工程諮詢、運營及管理服務，詳情載於本公司日期為二零二四年八月二十三日之通函；
- (iv) 日期為二零二四年十一月二十九日之延期契據；
- (v) 日期為二零二四年十一月二十九日之抵銷契據；
- (vi) 日期為二零二四年十一月二十九日之貸款延期協議；
- (vii) 日期為二零二四年十一月二十九日之續訂管理協議；及
- (viii) 認購協議。

9. 專家及同意書

以下為提供本通函所載意見或建議的專家資格：

姓名／名稱	資格
薈盛融資有限公司	可從事證券及期貨條例項下第6類(就機構融資提供意見)受規管活動之持牌法團

薈盛融資有限公司已發出其書面同意書，同意以本通函的形式及內容收錄其函件、建議、意見及／或報告以及引述其名稱，且未有撤回其書面同意書。

於最後實際可行日期，薈盛融資有限公司(i)概無於本集團任何成員公司自二零二三年十二月三十一日(即本集團最近期刊發之經審核財務報表之編製日期)起收購、出售或租賃，或擬收購、出售或租賃之任何資產中直接或間接擁有任何權益；及(ii)概無於本集團任何成員公司的股本中擁有任何實益權益，且並無認購或提名他人認購本集團任何成員公司證券的權利(不論是否可依法強制執行)。

10. 其他資料

- (i) 本公司之秘書為劉硯楓先生，彼為香港執業律師，從事商業及企業融資領域的工作。
- (ii) 本公司之註冊辦事處位於Clarendon House，2 Church Street，Hamilton HM11，Bermuda。本公司的香港主要營業地點位於香港灣仔港灣道30號新鴻基中心24樓2429-2430室。
- (iii) 本公司之香港股份過戶登記分處為卓佳證券登記有限公司，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓。
- (iv) 本通函及隨附之代表委任表格之中英文版本如有任何歧義，概以英文版本為準。

11. 備查文件

自本通函日期起直至股東特別大會日期(包括該日)止，下列文件之副本將於本公司網站(www.zendaiproperty.com)及聯交所網站(www.hkexnews.hk)刊載不少於14日期間：

- (i) 獨立財務顧問函件，其全文載於本通函第46至第88頁；
- (ii) 本附錄「8.重大合約」一段所述合約第(iv)至(viii)項之重大合約；
- (iii) 本附錄「9.專家及同意書」一段所述獨立財務顧問之書面同意書；及
- (iv) 本通函。

股東特別大會通告

DEVGREAT GROUP LIMITED

大方廣瑞德集團有限公司

(前稱Shanghai Zendai Property Limited 上海証大房地產有限公司*)

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：755)

股東特別大會通告

茲通告大方廣瑞德集團有限公司(「本公司」)謹訂於二零二五年三月七日(星期五)下午二時三十分假座香港灣仔港灣道6-8號瑞安中心27樓2701-08室舉行股東特別大會(「股東特別大會」)，以考慮及酌情通過(不論有否修訂)本公司下列決議案：

普通決議案

1. 「動議：

- (a) 謹此批准、追認及確認日期為二零二四年十一月二十九日的抵銷契據(定義見本公司日期為二零二五年二月十四日的通函(「通函」))及其項下擬進行的交易(包括轉讓)；及
- (b) 謹此授權本公司任何一名或多名董事(「董事」)作出董事酌情認為就使抵銷契據生效或與抵銷契據有關而言屬必要、適當、適宜或權宜的一切有關行動及事宜，簽署及簽立一切有關文件及採取有關步驟，並同意在董事認為符合本公司及其股東的整體利益之情況下，對上文所列者作出有關更改、修訂或豁免或相關事宜(包括對有關文件作出與有關文件所規定的並無根本不同的任何更改、修訂或豁免)。

2. 「動議：

- (a) 謹此批准、追認及確認日期為二零二四年十一月二十九日的貸款延期協議(定義見通函)及其項下擬進行的交易(包括提供財務資助)；及

* 僅供識別

股東特別大會通告

- (b) 謹此授權任何一名或多名董事作出董事酌情認為就使貸款延期協議生效或與貸款延期協議有關而言屬必要、適當、適宜或權宜的一切有關行動及事宜，簽署及簽立一切有關文件及採取有關步驟，並同意在董事認為符合本公司及其股東的整體利益之情況下，對上文所列者作出有關更改、修訂或豁免或相關事宜（包括對有關文件作出與有關文件所規定的並無根本不同的任何更改、修訂或豁免）。

3. 「動議」：

- (a) 謹此批准、追認及確認日期為二零二四年十一月二十九日的續訂管理協議（定義見通函）及其項下擬進行的交易（包括管理協議之續期及通函所載相關年度上限）；及
- (b) 謹此授權任何一名或多名董事作出董事酌情認為就使續訂管理協議生效或與續訂管理協議有關而言屬必要、適當、適宜或權宜的一切有關行動及事宜，簽署及簽立一切有關文件及採取有關步驟，並同意在董事認為符合本公司及其股東的整體利益之情況下，對上文所列者作出有關更改、修訂或豁免或相關事宜（包括對有關文件作出與有關文件所規定的並無根本不同的任何更改、修訂或豁免）。

4. 「動議」待於股東特別大會上通過特別決議案，以批准股本重組（定義見通函）：

- (a) 謹此批准、追認及確認日期為二零二四年十二月二日的認購協議（定義見通函）及其項下擬進行的交易；
- (b) 謹此授予董事特別授權，以根據認購協議向認購人（定義見通函）配發及發行認購股份（「特別授權」），惟特別授權須附加於且不會損害或撤銷在本決議案通過前由本公司股東已授予或可能不時授予董事之任何一般或特別授權；及

股東特別大會通告

- (c) 謹此授權任何一名或多名董事作出董事酌情認為就使認購協議及特別授權生效或與認購協議及特別授權有關而言屬必要、適當、適宜或權宜的一切有關行動及事宜，簽署及簽立一切有關文件及採取有關步驟，並同意在董事認為符合本公司及其股東的整體利益之情況下，對上文所列者作出有關更改、修訂或豁免或相關事宜(包括對有關文件作出與有關文件所規定的並無根本不同的任何更改、修訂或豁免)。」

特別決議案

5. 「動議待(i)香港聯合交易所有限公司上市委員會批准股本重組(定義見下文)產生的新股份(定義見通函)上市及買賣；(ii)本公司遵守百慕達一九八一年公司法(經不時修訂、補充或以其他方式修改)(「**公司法**」)項下之相關程序及規定以及百慕達適用法律，以使股本重組生效；及(iii)遵守相關監管機關規定的相關程序、規則、規例及規定或就股本重組可能要求的其他規定：
- (a) 每一百(100)股每股面值0.02港元的已發行及未發行現有股份(定義見通函)將合併為一(1)股每股面值2.00港元的合併股份(定義見通函)(「**股份合併**」)；
- (b) 緊隨股份合併生效後，本公司已發行股本將透過(i)註銷因股份合併而產生本公司已發行股本中之任何零碎股份，以便將股份總數向下湊整至整數；及(ii)按每股已發行合併股份1.98港元註銷本公司繳足股本進行削減(「**股本削減**」)，以致每股已發行合併股份面值由2.00港元削減至0.02港元；

股東特別大會通告

- (c) 緊隨股份合併及股本削減生效後，每股法定但未發行合併股份將被拆細為一百(100)股每股面值0.02港元之新股份(「拆細」)，致使緊隨股份合併、股本削減及拆細(統稱為「股本重組」)後，本公司之法定股本將維持在400,000,000港元，分為每股面值0.02港元的20,000,000,000股新股份；
- (d) 新股份在所有方面完全相同並在各方面享有同等地位，受限於本公司的組織章程大綱及公司細則(經不時修訂、補充或以其他方式修改)所載的限制；
- (e) 所有零碎新股份將不予理會且不會向本公司股東發行，惟將彙集及出售(如可行)，利益撥歸本公司且所得款項淨額將歸本公司所有；
- (f) 於股本重組生效後，股本削減產生之進賬金額約294,611,160港元將轉入本公司繳入盈餘賬，並將根據本公司公司細則、公司法及所有適用法律項下可能允許的任何方式使用，包括但不限於部分抵銷本公司於股本重組生效日期的累計虧損；及
- (g) 謹此授權任何一名或多名董事作出董事酌情認為就使股本重組生效或與股本重組有關而言屬必要、適當、適宜或權宜的一切有關行動及事宜，簽署及簽立一切有關文件及採取有關步驟，並同意在董事認為符合本公司及其股東的整體利益之情況下，對上文所列者作出有關更改、修訂或豁免或相關事宜(包括對有關文件作出與有關文件所規定的並無根本不同的任何更改、修訂或豁免)。

承董事會命
董事會主席
黃裕輝

香港，二零二五年二月十四日

股東特別大會通告

附註：

1. 凡有權出席股東特別大會並於會上投票之股東，均可委任他人作為其代理人代其出席及投票。代理人毋須為本公司股東。
2. 代表委任表格連同任何經簽署之授權書或其他授權文件或經簽署證明之授權書或其他授權文件副本，須盡快惟無論如何不遲於二零二五年三月五日(星期三)下午二時三十分(香港時間)(或倘股東特別大會押後舉行，則不遲於股東特別大會續會指定舉行時間48小時前)送交本公司之香港過戶登記分處卓佳證券登記有限公司，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓，方為有效。
3. 倘屬聯名持有人，本公司將接納排名首位之聯名持有人之投票(不論親身或委任代理人)，而其他聯名持有人再無投票權。排名先後乃根據股東名冊內之聯名持有股份之排名次序而定。
4. 股東特別大會上擬處理之若干事項詳情載於將寄發予本公司股東的通函內。
5. 為確定有權出席股東特別大會並於會上投票的資格，本公司將於二零二五年三月四日(星期二)至二零二五年三月七日(星期五)(包括首尾兩日)止期間暫停辦理股份過戶登記手續，於該期間將不會辦理本公司任何股份的過戶。於二零二五年三月七日(星期五)名列本公司股東名冊的股東有權出席股東特別大會並於會上投票。為使股東符合資格出席股東特別大會並於會上投票，所有填妥及簽署的股份過戶表格連同有關股票最遲須於二零二五年三月三日(星期一)(香港時間)前，交回本公司之香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓。
6. 惡劣天氣安排：

於股東特別大會日期中午十二時正(香港時間)後的任何時間，倘香港懸掛黑色暴雨警告信號或8號或以上熱帶氣旋警告訊號或超級颱風導致的「極端狀況」，股東特別大會將自動延遲舉行。本公司將於本公司網站(www.zendaiproperty.com)及聯交所網站(www.hkexnews.hk)發出公告，以通知股東股東特別大會續會之日期、時間及地點。股東於決定在惡劣天氣情況下是否出席股東特別大會時應審慎行事。儘管股東特別大會或因惡劣天氣或其他原因延期，為確定股東出席股東特別大會續會並於會上投票的資格，暫停辦理股份過戶登記的期間及記錄日期將保持不變。

倘於當日任何時間，香港發出黃色或紅色暴雨警告信號或3號或以下颱風警告訊號，則股東特別大會將照常召開。

於本通告日期，執行董事為黃裕輝先生、王樂天先生、李珍女士、龍天宇先生及皮敏捷先生；非執行董事為王崢女士、鄒洋先生及郭浩淼先生；以及獨立非執行董事為關浣非博士、曹海良先生、林芯竹博士及王禹洲先生。