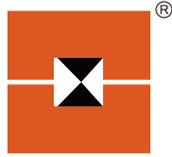


香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公告之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不就因本公告全部或任何部份內容而產生或因依賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。



KAISA GROUP HOLDINGS LTD.

佳兆業集團控股有限公司*

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：1638)

有關出售項目公司30.1210%實際權益的須予披露交易

該交易

於二零二六年三月十八日，賣方(本公司的全資附屬公司，作為賣方)與佳兆業健康(本公司的附屬公司，作為買方)訂立該協議，據此賣方有條件同意出售，而佳兆業健康有條件同意購買銷售股份(相當於目標公司全部已發行股本)，代價金額為人民幣21,603,729元(相當於約24,412,214港元)，假設股份合併已生效，其將通過由佳兆業健康於完成時按發行價每股代價股份8.75港元向賣方配發及發行2,789,967股代價股份的方式悉數結付。

假設股份合併已生效，2,789,967股代價股份相當於：(i)佳兆業健康於本公告日期現有已發行股本約2.77%；及(ii)經配發及發行代價股份擴大後的佳兆業健康已發行股本約2.69%(於各情況下均已計及股份合併的影響，並假設佳兆業健康的股本並無其他變動)。

於該協議日期，目標公司持有誠合全部已發行股本，而誠合持有東莞誠合99%股權，東莞誠合則直接持有佳兆業醫療投資的全部已發行股本，而佳兆業醫療投資直接持有項目公司54.84%股權。項目公司在中國從事研發、製造及銷售藥品(包括麻醉藥品)。項目公司持有青海省藥品監督管理局發出的藥品生產許可證，並在中國青海省西寧市設有自有研發及生產設施，總建設用地面積約76,000平方米，總建築面積約43,890平方米。此外，項目公司已於上海成立上海研究院，專門從事原料藥及製劑的研發。該等研發投資預期將促進進一步商業化，並在未來數年實現跨越式發展。

各目標控股公司(包括目標公司、誠合、東莞誠合及佳兆業醫療投資)為投資控股公司，並無實質業務。目標集團持有的主要資產為項目集團，而目標集團的主要業務為項目業務。

於完成時，佳兆業健康將透過目標公司持有項目公司的54.84%股權。目標集團的成員公司(為免生疑問，包括項目集團)將成為佳兆業健康的附屬公司，且因此，其財務業績及狀況將併入佳兆業健康的綜合財務報表。

於該協議日期，本公司於佳兆業健康約42.99%的已發行股份總數中擁有權益。自二零一七年十一月起，佳兆業健康一直入賬列為本公司的附屬公司。於該交易完成後，本公司於佳兆業健康的權益將增加約1.53%至約44.52%，而佳兆業健康將繼續入賬列為本公司的附屬公司。於該交易完成後，本公司將繼續透過佳兆業健康(本公司的附屬公司)持有目標公司，而目標公司將繼續入賬列為本公司的附屬公司。

因此，本公司於該協議日期在項目公司的實際持股權益為54.2916%(100% x 99% x 54.84%)，而於該交易完成後，本公司於項目公司的實際持股權益將為24.1706%(44.52% x 99% x 54.84%)，導致本公司出售項目公司30.1210%的實際權益。

上市規則涵義

由於有關該交易的一項或多項適用百分比率(定義見上市規則)超過5%，而所有該等比率均低於25%，故該交易構成本公司的一項須予披露交易，並須遵守上市規則第14章項下的申報及公告規定。

由於該交易須待多項先決條件獲達成或(如適用)豁免後，方可作實，因此該交易未必會進行。股東及潛在投資者於買賣股份時務請審慎行事。倘彼等有任何疑問，應諮詢彼等之專業顧問。

該交易

於二零二六年三月十八日，賣方(本公司的全資附屬公司，作為賣方)與佳兆業健康(本公司的附屬公司，作為買方)訂立該協議，其主要條款載列如下：

標的事項

賣方(本公司的全資附屬公司)有條件同意出售，而佳兆業健康(本公司的附屬公司)有條件同意購買銷售股份(相當於目標公司全部已發行股本)，惟須受該協議所載的條款及條件所規限。

於該協議日期，目標公司持有誠合全部已發行股本，而誠合持有東莞誠合99%股權，東莞誠合則直接持有佳兆業醫療投資的全部已發行股本，而佳兆業醫療投資直接持有項目公司54.84%股權。項目公司營運項目業務。有關項目集團及項目業務的進一步詳情載於下文「**目標集團的資料**」一節。

代價金額為人民幣21,603,729元(相當於約24,412,214港元)，將通過由佳兆業健康於完成時向賣方配發及發行代價股份的方式悉數支付。

於該交易完成後，本公司於佳兆業健康的權益將增加約1.53%至約44.52%，而佳兆業健康將繼續入賬列為本公司附屬公司。於該交易完成後，本公司將繼續透過佳兆業健康(本公司的附屬公司)持有目標公司，而目標公司將繼續入賬列為本公司的附屬公司。

因此，本公司於該協議日期在項目公司的實際持股權益為54.2916%(100% x 99% x 54.84%)，而於該交易完成後，本公司於項目公司的實際持股權益將為24.1706%(44.52% x 99% x 54.84%)，導致本公司出售項目公司30.1210%的實際權益。

代價

代價為人民幣21,603,729元(相當於約24,412,214港元)，將通過以下方式悉數結付：

- (i) 假設股份合併已生效，由佳兆業健康於完成時按發行價每股代價股份8.75港元向賣方配發及發行2,789,967股代價股份；及
- (ii) 假設股份合併未生效，由佳兆業健康於完成時按發行價每股代價股份0.175港元向賣方配發及發行139,498,364股代價股份。

釐定代價的基準

代價乃經賣方與佳兆業健康於參考估值師對目標公司於二零二五年十一月三十日(「估值日期」)的100%股權市值約人民幣21,603,729元後按公平原則磋商達致。

各目標控股公司均為投資控股公司，並無實質業務；目標集團持有的主要資產為項目集團，而目標集團的主要業務為項目業務。因此，目標公司的市值乃通過就目標控股公司與項目集團無關的資產及負債調整項目集團的市值(根據收入法釐定)計算。

估值詳情載於本公告「估值」一節。

經考慮上述因素後，董事(不包括郭先生、劉立好先生及羅婷婷女士(均為執行董事，且各自為佳兆業健康的執行董事))認為，代價及該交易的條款及條件屬公平合理，並符合本公司及股東的整體利益。

代價股份

於完成時，佳兆業健康將向賣方配發及發行2,789,967股代價股份(假設股份合併已生效)或139,498,364股代價股份(假設股份合併未生效)，以悉數結清代價。

假設股份合併已生效，2,789,967股代價股份相當於：(i)佳兆業健康於本公告日期現有已發行股本約2.77%；及(ii)經配發及發行代價股份擴大後的佳兆業健康已發行股本約2.69%(於各情況下均已計及股份合併的影響，並假設佳兆業健康的股本並無其他變動)。

假設股份合併未生效，139,498,364股代價股份相當於：(i)佳兆業健康於本公告日期現有已發行股本約2.77%；及(ii)經配發及發行代價股份擴大後的佳兆業健康已發行股本約2.69%(假設佳兆業健康的股本並無其他變動)。

發行價每股代價股份8.75港元(假設股份合併已生效)或每股代價股份0.175港元(假設股份合併未生效)乃根據佳兆業健康股份於緊接該協議日期前最後五(5)個連續交易日於聯交所所報平均收市價每股0.175港元釐定。發行價乃經賣方與佳兆業健康於參考佳兆業健康股份當時市價、佳兆業健康股份價格近期波動及近期市況後按公平原則磋商達致。

發行價(不計及股份合併)：

- (i) 較該協議日期聯交所所報每股現有股份收市價0.195港元折讓約10.3%；
- (ii) 相當於緊接該協議日期前最後五個連續交易日聯交所所報每股現有股份平均收市價0.175港元；
- (iii) 較緊接該協議日期前最後十個連續交易日聯交所所報每股現有股份平均收市價0.1821港元折讓約3.9%；
- (iv) 較於二零二四年十二月三十一日的每股現有股份經審核資產淨值約0.0846港元溢價約107%，此乃基於佳兆業健康於二零二四年十二月三十一日的佳兆業健康股東應佔經審核綜合資產淨值約426,491,000港元及於該協議日期已發行的5,042,139,374股現有股份計算；及

- (v) 較於二零二五年六月三十日的每股現有股份未經審核資產淨值約0.0855港元溢價約105%，此乃基於佳兆業健康於二零二五年六月三十日的佳兆業健康股東應佔未經審核綜合資產淨值約430,913,000港元及於該協議日期已發行的5,042,139,374股現有股份計算。

先決條件

完成須待下列條件獲達成(或獲豁免)後，方可作實：

- (a) 該協議及其項下擬進行的交易(包括配發及發行代價股份)已獲獨立佳兆業健康股東於佳兆業健康股東特別大會上以過50%票數批准；
- (b) 上市委員會批准代價股份上市及買賣；
- (c) 股份合併及更改每手買賣單位已生效；
- (d) 已自相關政府或監管機構取得就該協議及其項下擬進行的交易的一切必要豁免、同意、批准、牌照、授權、許可證、命令及豁免(如有需要)；
- (e) 賣方已向佳兆業健康發出書面確認(形式及內容須令佳兆業健康信納)，確認除該協議所披露者外，目標集團並無其他債務；
- (f) 佳兆業醫療投資須承擔的與睿鴻置業(貸款人)、佳兆業深圳(本公司全資附屬公司)(借款人)及佳兆業醫療投資(擔保人)之間貸款糾紛有關的負債不超過人民幣100百萬元(「上限負債」)，且賣方已以令佳兆業健康信納的形式及內容向佳兆業健康提供有關上限負債的相關證據；
- (g) 賣方作出的保證在所有重大方面均屬真實準確；
- (h) 並無發現或得悉目標集團任何成員公司的業務、資產或營運出現任何異常經營、重大安全事故、重大不利變動或未披露的重大風險；
- (i) 並無政府機構建議、頒佈任何規則、規例或決定，或採取任何措施或行動，會禁止、限制或重大延誤該協議擬進行的交易；
- (j) 佳兆業健康信納其及其主要人員、僱員、代理及專業顧問就目標集團各成員公司的業務、營運、資產、財務及法律方面進行的盡職審查結果；及

(k) 該協議及其項下擬進行的交易已獲股東於股東特別大會上以過50%票數批准。

佳兆業健康可隨時全部或部分、有條件或無條件豁免任何上述先決條件(惟第(a)至(b)、(d)至(f)及(k)段的先決條件在任何情況下均不可豁免)。倘第(c)段的先決條件獲豁免，則將予配發及發行的代價股份數目及發行價應作相應調整，以剔除股份合併的影響。

賣方應盡其最大努力確保於該協議日期後儘快達成先決條件。

倘任何先決條件(第(g)至(j)段的先決條件除外)於最終截止日期或之前未獲達成或(如適用)豁免，或第(g)至(j)段的任何先決條件於完成日期或之前未獲達成或(如適用)豁免，則佳兆業健康可單方面終止該協議。該協議終止後，該協議訂約方概無須承擔該協議項下的任何責任，惟於該終止前已產生的責任除外，且該協議終止後，存續條文仍繼續有效。

就第(d)段的先決條件而言，於本公告日期，除第(a)至(b)段先決條件所載者外，賣方及佳兆業健康均不知悉有任何規定須就該協議及其項下擬進行的交易取得相關政府或監管機構的該等豁免、同意、批准、牌照、授權、許可證、命令及豁免。

就第(f)段的先決條件而言，該貸款糾紛涉及睿鴻置業(作為貸款人)向佳兆業深圳(作為借款人)提供的一筆為數人民幣500百萬元的計息短期貸款，並由佳兆業醫療投資作為擔保人。於本公告日期，深圳市中級人民法院已頒下睿鴻判決，其中裁定佳兆業醫療投資須作為擔保人承擔睿鴻擔保項下的共同責任。

於二零二五年十一月三十日，佳兆業醫療投資就前述債務提供的擔保約為人民幣136百萬元。賣方須提供證據，證明已有至少人民幣36百萬元償還至法院指定的監管賬戶，致使佳兆業醫療投資須承擔的負債不超過人民幣100百萬元(即上限負債)，且於完成時，佳兆業健康集團將承接的負債不超過人民幣100百萬元(即上限負債)。預期該證據將由賣方於該協議日期起計180日內，且無論如何於完成前，提供予佳兆業健康。有關上限負債的安排乃該協議訂約方之間的商業安排。

於本公告日期，並無任何先決條件已獲達成。

完成

完成將於完成日期進行。

於完成時，佳兆業健康將透過目標公司持有項目公司的54.84%股權。目標集團的成員公司(為免生疑問，包括項目集團)將成為佳兆業健康的附屬公司，且因此，其財務業績及狀況將併入佳兆業健康的綜合財務報表。

於該協議日期，本公司於佳兆業健康約42.99%的已發行股份總數中擁有權益。自二零一七年十一月起，佳兆業健康一直入賬列為本公司的附屬公司。於該交易完成後，本公司於佳兆業健康的權益將增加約1.53%至約44.52%，而佳兆業健康將繼續入賬列為本公司的附屬公司。於該交易完成後，本公司將繼續透過佳兆業健康(本公司的附屬公司)持有目標公司，而目標公司將繼續入賬列為本公司的附屬公司。

因此，本公司於該協議日期在項目公司的實際持股權益為54.2916%(100% x 99% x 54.84%)，而於該交易完成後，本公司於項目公司的實際持股權益將為24.1706%(44.52% x 99% x 54.84%)，導致本公司出售於項目公司30.1210%的實際權益。

估值

目標公司100%股權於二零二五年十一月三十日的市值為人民幣21,603,729元。目標公司的市值乃以目標控股公司與項目集團無關的資產及負債調整項目集團的市值(其根據收益法釐定)後計算得出。

估值的計算，概述如下：

人民幣元

項目公司100%股權於缺乏市場流通性貼現前的市值	2,555,714,818
減：少數股東權益(45.71%)	(1,168,176,352)
目標公司所持項目公司於缺乏市場流通性貼現前的市值	1,387,538,466
減：目標控股公司的負債淨額(附註)	(1,360,398,104)
目標公司100%股權於缺乏市場流通性貼現前的市值	27,140,363
減：缺乏市場流通性貼現	20.4%
目標公司100%股權於缺乏市場流通性貼現後的市值	21,603,729

附註：目標控股公司負債的詳情載於本公告「目標集團的財務擔保及主要負債」一節。

估值構成上市規則第14.61條項下的盈利預測(「盈利預測」)，因此上市規則第14.60A條項下的規定適用。

估值方法

就估值而言，估值師已考慮三種普遍採用的估值方法，即收益法、市場法及成本法。目標控股公司各自均為投資控股公司，並無實質業務；而目標集團持有的主要資產為項目集團，而目標集團的主要業務為項目業務。因此，目標公司的市值乃以目標控股公司與項目公司無關的資產及未償還負債調整項目公司的市值後計算得出。

成本法並不側重於資產未來產生的收入，亦不評估業務無法識別的無形資產價值。就估值而言，成本法被視為不適用，原因是其未能直接納入企業所貢獻經濟利益的相關信息。項目公司為製藥公司。製藥公司通常為輕資產公司，其重大價值並未反映於資產負債表內。因此，成本法並非評估項目公司相關業務的適當方法。

市場法考慮近期就類似資產支付的價格，並在必要及適當情況下對市場價格作出調整，以反映所估值資產相對於市場可資比較資產的狀況及效用。具有成熟二手市場的資產可採用此方法進行評估。即使經過調整，市場法中的倍數應用亦會將複雜資料過度簡化為單一數值或一系列數值。此舉實際上忽略了影響公司內在價值的其他因素，例如增長或衰退。因此，倍數不大可能成為可靠的價值指標，而比較結果亦非決定性。項目公司仍處於高速增長階段，過往收入增長率於二零二四年為9%及於二零二五年為16%，主要由於產品需求及銷售整體增加，以及部分產品(如納洛啡產品、阿片粉、酒石酸二氫可待因及複方甘草片)價格上漲所致。該增長率遠高於根據經濟合作暨發展組織數據所預測的中國約2%的居民消費價格指數增長。考慮到上述因素，市場法可能並非能夠充分反映項目公司當前實際情況的最佳方法，原因是市場法未能充分考慮項目公司的未來經濟利益。因此，估值師認為市場法並不適用。

考慮到收益法能反映項目公司作為持續經營實體的整體盈利能力，包括財務報表中未確認的資源及資產價值，估值師透過應用貼現現金流量(「貼現現金流量」)法採用收益法對項目公司100%股權的市值進行估值。

貼現現金流量法為收益法中最基本及最主要的方法。根據貼現現金流量法，預測現金流量會貼現回估值日期，從而得出資產現值。估值師已根據管理層提供的財務預測及支持性解釋採用收益法項下的貼現現金流量法。其已貼現企業自由現金流量(「企業自由現金流量」)(即涵蓋資本開支及營運資金需求後剩餘的現金流量)，以估算項目公司的企業價值。根據貼現現金流量法計算的企業自由現金流量透過加權平均資本成本(「加權平均資本成本」)將企業所有權益索償人的累計現金流量貼現。

估值師已應用企業自由現金流量公式，將管理層提供的財務預測調整為現金流量預測。

為估算項目公司於預測期末的終值，估值師已使用戈登增長模型。該模型用於評估以穩定增長率增長的企業的終值，並將該價值與其下一期間的預期現金流量、所需回報率及預期增長率相關聯。

$$\text{終值} = CF_{n+1} / (r - g)$$

其中：

CF_{n+1} = 第 n 年後一年的預期現金流量

r = 所需回報率(即貼現率)

g = 永續增長率

加權平均資本成本獲採用作估值的貼現率。其為項目公司資本投資所需的回報率。每種資本來源及證券類別的資本成本均有所不同。加權平均資本成本為各類資本成本的加權平均值，權重為項目公司資本中各類來源所佔比例。加權平均資本成本13.20%乃使用以下公式計算：

$$WACC = Re(E/V) + Rd(D/V)(1-Tc)$$

其中：

WACC = 加權平均資本成本

Re = 權益成本

Rd = 債務成本

E = 企業權益價值

D = 企業債務價值

V = 企業權益及債務價值總和

E/V = 權益權重

D/V = 債務權重

Tc = 公司稅率

權益成本

權益成本乃使用資本資產定價模型(「資本資產定價模型」)釐定，其描述特定資產的風險、其市場價格與投資者預期回報之間的關係，即投資者需要額外回報以補償所承擔的額外風險，其公式如下：

$$Re = Rf + \beta * MRP + SCRP + CSP$$

其中：

Re = 權益成本

Rf = 無風險利率。

β = β 系數。其計量資產相對於整體市場的風險。

MRP = 市場風險溢價。其計量於項目公司營運地中國的投資預期回報與無風險利率之間的差額。

SCRP = 小市值風險溢價

CSP = 公司特定溢價

主要輸入值及主要假設

於釐定項目集團股權市值時，估值師作出以下假設：

(i) 所採用的估值參數比率如下：

- a. 無風險利率：1.83%
- b. β 系數：0.82
- c. 市場風險溢價：5.25%
- d. 權益成本：6.13%
- e. 加權平均資本成本：12.98%
- f. 債務成本：4.17%
- g. 公司特定風險溢價：4%
- h. 資本結構：5.68% 債務；94.32% 權益
- i. 永續增長率：2%
- j. 小市值風險溢價：3.38%

(ii) 市場流通性的概念涉及所有權權益的流動性，亦即擁有人選擇出售時，可多快及輕易地將其轉換為現金。相較於公眾公司的類似權益，封閉持股公司的所有權權益通常並非隨時可於市場流通。經參考《Stout Restricted Stock Study: Companion Guide (2023 Edition)》，估值已採納20.4%的缺乏市場流通性貼現；

(iii) 其他假設：

- a. 項目公司及其附屬公司進行業務所在的中國現行政治、法律、財政及經濟狀況不會發生重大變化；
- b. 中國現行稅法不會發生重大變化，應付稅率將維持不變，且所有適用法律法規將獲遵守；
- c. 匯率及利率將不會與現行水平出現重大差異；
- d. 中國勞動力市場狀況將不會與現行水平出現重大差異；
- e. 項目公司及其附屬公司將留聘能幹之管理層、主要人員及技術人員以執行其營運計劃；
- f. 根據管理層，項目公司過往未曾遇到任何融資問題。在本次估值中，根據項目公司及其附屬公司營運的預測增長，預期未來將可獲得融資；

- g. 估值師注意到，項目公司的藥品許可證須在監管機構審批後持續續期。目前的藥品許可證乃由政府於二零二五年十一月十三日發給，並將於二零三零年十一月十二日屆滿。在本次估值中，估值師假設項目公司將持續經營，且未來許可證將成功續期，管理層已高度確定地作出此保證，而事實上項目公司過往亦成功續期許可證並無延誤。估值師注意到，若在罕見情況下藥品許可證未能續期，項目公司將無法有效經營其業務。

確認

估值構成上市規則第14.61條項下的盈利預測。

日期為二零二六年三月十八日確認已審閱盈利預測的會計政策及計算方法的申報會計師函件載於本公告附錄一，以符合上市規則第14.60A(2)條項下規定。

董事會已審閱盈利預測所依據的假設(有關詳情載於本公告「估值—主要輸入值及主要假設」一節)，並認為盈利預測乃經審慎周詳考慮後作出。日期為二零二六年三月十八日的董事會函件載於本公告附錄二，以符合上市規則第14.60A(3)條項下規定。

經考慮估值師編製的估值報告(包括盈利預測所依據的假設)，董事會(不包括各為執行董事且各為佳兆業健康執行董事的郭先生、劉立好先生及羅婷婷女士)認為參照估值釐定的代價屬公平合理，並符合本公司及股東的整體利益。

申報會計師及估值師的資格如下：

名稱	資格
中審眾環(香港)富信會計師事務所有限公司	執業會計師
香港評值國際有限公司	專業估值師

申報會計師及估值師各自為獨立於本集團的第三方且並非本集團的關連人士。於本公告日期，申報會計師及估值師並無直接或間接持有本集團任何成員公司的股份，亦無認購或提名人士認購本集團任何成員公司證券的權利(不論是否具有法律約束力)。

於本公告日期，自二零二四年十二月三十一日(即本集團最近期刊發的年度業績當日)以來，申報會計師及估值師各自於任何由本集團任何成員公司已收購或出售、或已租賃予本集團任何成員公司，或擬由本集團任何成員公司收購或出售、或擬租賃予本集團任何成員公司之資產中，並無擁有任何直接或間接權益。

申報會計師及估值師各自已發出書面同意書，表示同意以本公告刊載的形式及涵義轉載其報告／函件內的意見及建議以及引述其名稱，且迄今並無撤回其書面同意書。

目標集團的財務擔保及主要負債

目標集團(包括項目集團)於二零二五年十一月三十日的主要負債及或然負債如下：

(a) 目標控股公司：

- (i) **民生銀行貸款**：由佳兆業醫療投資(作為借款人)結欠民生銀行(作為債權人)的貸款(「民生銀行貸款」)，初始本金額為人民幣421百萬元及於二零二五年十一月三十日的未償還本金額為人民幣351百萬元，根據與民生銀行的結償協議，其到期日為二零二八年十二月二十日，按年利率4.45%至6.6%計息(自二零二五年十一月三十日至到期日的應計利息總額估計約為人民幣48百萬元)；
- (ii) **民生銀行擔保**：佳兆業醫療投資就佳兆業集團附屬公司深圳市景佳城市更新有限公司(作為借款人)結欠民生銀行(作為債權人)合計總額為人民幣600百萬元的貸款以民生銀行為受益人所提供的擔保(「民生銀行擔保」)，其中人民幣500百萬元將於二零二八年十二月到期，而其中人民幣100百萬元將於二零三一年六月到期。儘管該等貸款按年利率15.4%計息，惟佳兆業醫療投資根據民生銀行擔保承擔的負債上限為人民幣600百萬元；
- (iii) **睿鴻擔保**：佳兆業醫療投資就佳兆業深圳(佳兆業集團的全資附屬公司)(作為借款人)結欠睿鴻置業(作為貸款人)於二零二五年十一月三十日金額約人民幣136百萬元的債務以睿鴻置業為受益人所提供的擔保(「睿鴻擔保」)。誠如該協議所述，收購事項完成的先決條件為佳兆業醫療投資將承擔的負債不得超過人民幣100百萬元。各方現正就還款時間進行磋商，而與睿鴻擔保相關的未償還金額目前預計將於二零二六年償還。由於負債上限為人民幣100百萬元，預期將有充足流動資金於需要時償還；

(iv) 目標公司結欠佳兆業集團一家同系附屬公司的款項約人民幣179百萬元，其還款時間表可予協商；

(v) 目標公司的遞延所得稅約人民幣29百萬元；

上述負債與項目公司業務營運的開展並無關連；

(b) 項目集團：

(i) 項目公司的長期專項應付款項約人民幣121百萬元(新廠房建設及搬遷補助)；

(ii) 項目公司的長期應付貿易賬款約人民幣25百萬元；

(iii) 項目公司的長期其他應付款項約人民幣31百萬元；及

(iv) 項目公司的預收客戶款項約人民幣37百萬元。

估值師於達致估值時已計及上文第(a)及(b)段所述的負債。

於訂立該協議前，佳兆業醫療投資已訂立民生銀行擔保。根據賣方及目標集團提供的資料，民生銀行與佳兆業醫療投資達成之協議為：佳兆業醫療投資提供民生銀行擔保為將民生銀行貸款到期日延長至二零二八年十二月二十日的條件之一；而民生銀行擔保將於完成後持續生效。

佳兆業健康的股權結構及佳兆業健康集團持股權益

下表載列於(i)本公告日期；(ii)緊隨股份合併生效後；及(iii)緊隨配發及發行代價股份後並計及股份合併的影響的股權結構後的佳兆業健康及佳兆業健康集團股權結構，各情況均假設自本公告日期至配發及發行代價股份日期(視情況而定)期間將不會配發及發行任何其他佳兆業健康股份：

佳兆業健康股東名稱	於本公告日期		緊隨股份 合併生效後		緊隨配發及 發行代價股份後並計及 股份合併的影響	
	佳兆業健康 股份數目	佳兆業健康 已發行股本 概約百分比	佳兆業健康 股份數目	佳兆業健康 已發行股本 概約百分比	佳兆業健康 股份數目	佳兆業健康 已發行股本 概約百分比
賣方(附註1)	-	-	-	-	2,789,967	2.69
本公司(附註1)	2,167,600,491	42.99	43,352,009	42.99	43,352,009	41.83
賣方及本公司小計	2,167,600,491	42.99	43,352,009	42.99	46,141,976	44.52
Ying Hua Holdings(附註2)	308,000,000	6.11	6,160,000	6.11	6,160,000	5.94
陳女士(附註3)	2,020,000	0.04	40,400	0.04	40,400	0.04
賣方、本公司及 與彼等任何一方一致 行動之各方小計	2,477,620,491	49.14	49,552,409	49.14	52,342,376	50.51
公眾佳兆業健康股東	2,564,518,883	50.86	51,290,378	50.90	51,290,378	49.49
總計	5,042,139,374	100	100,842,787	100	103,632,754	100

下表載列於(i)本公告日期；及(ii)緊隨配發及發行代價股份後(不計及股份合併的影響)的股權結構後的佳兆業健康及佳兆業健康集團股權結構，各情況均假設自本公告日期至配發及發行代價股份日期(視情況而定)期間將不會配發及發行任何其他佳兆業健康股份：

佳兆業健康股東名稱	於本公告日期		緊隨配發及發行代價股份後 (不計及股份合併的影響)	
	佳兆業健康 股份數目	佳兆業健康 已發行股本 概約百分比	佳兆業健康 股份數目	佳兆業健康 已發行股本 概約百分比
賣方(附註1)	-	-	139,498,364	2.69
本公司(附註1)	2,167,600,491	42.99	2,167,600,491	41.83
賣方及本公司小計	2,167,600,491	42.99	2,307,098,855	44.52
Ying Hua Holdings(附註2)	308,000,000	6.11	308,000,000	5.94
陳女士(附註3)	2,020,000	0.04	2,020,000	0.04
賣方、本公司及與彼等任何 一方一致行動之各方小計	2,477,620,491	49.14	2,617,118,855	50.51
公眾佳兆業健康股東	2,564,518,883	50.86	2,564,518,883	49.49
總計	5,042,139,374	100	5,181,637,738	100

附註：

1. 賣方為本公司的間接全資附屬公司。
2. Ying Hua Holdings Limited為於英屬處女群島註冊成立的公司，並由KS Holdings 2 Limited全資擁有。KS Holdings 2 Limited為一項全權信託項下308,000,000股股份的受託人，而郭先生為該全權信託的創辦人。
3. 陳女士為郭先生的配偶。
4. 除本公告所披露郭先生的權益外，概無佳兆業健康董事於本公告日期持有任何佳兆業健康股份。
5. 百分比數字僅供參考，且由於四捨五入而相加後未必等於100%。

賣方、本公司及佳兆業健康的資料

賣方為於英屬處女群島註冊成立的有限公司。賣方主要從事投資控股。於本公告日期，賣方為Paramount Access Investments Limited的全資附屬公司，後者為本公司全資附屬公司。

本公司為一家於開曼群島註冊成立的獲豁免有限公司，其股份於聯交所主板上市(股份代號：1638)。本公司為一間投資控股公司。本公司及其附屬公司主要在中國從事物業發展、物業投資、物業管理、酒店及餐飲業務、文化中心業務以及健康業務。於本公告日期，本公司單一最大股東為郭先生，彼合共擁有本公司已發行股本約18.62%的權益。

佳兆業健康為一間於百慕達註冊成立之有限公司，其股份於聯交所主板上市(股份代號：876)。佳兆業健康及其附屬公司主要從事牙科業務(「牙科業務」)，包括銷售、生產及研發義齒以及牙科種植器械的貿易，以及健康業務，包括提供公共衛生及醫療服務(「健康業務」，連同牙科業務統稱「現有業務」)。

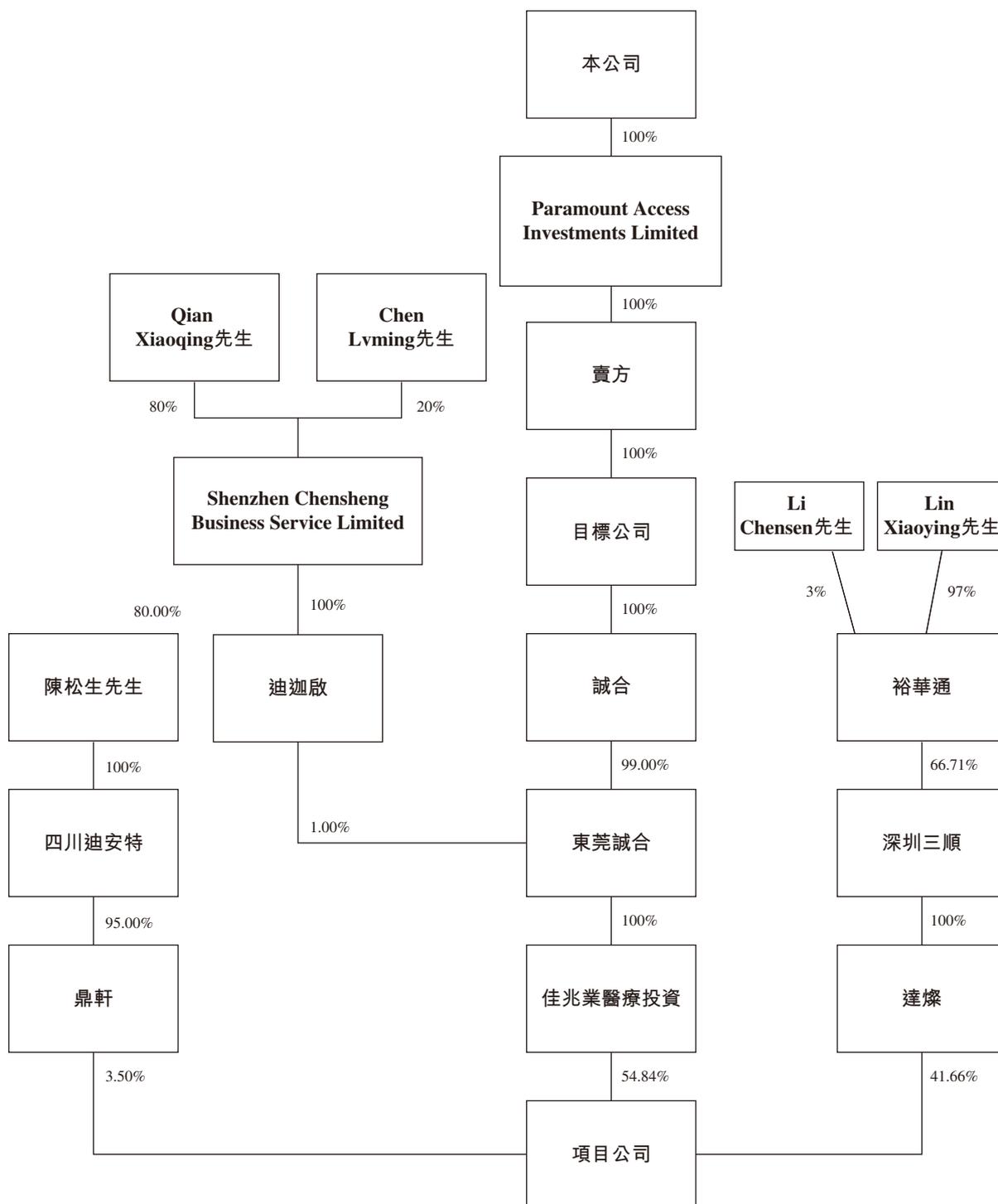
於本公告日期，本公司合共擁有2,167,600,491股佳兆業健康股份，佔已發行佳兆業健康股份總數約42.99%。自二零一七年十一月起，佳兆業健康已入賬為本公司的附屬公司。董事經作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，於本公告日期，概無佳兆業健康其他股東持有佳兆業健康已發行股本10%或以上。

目標集團的資料

於該協議日期，目標公司持有誠合全部已發行股本，而誠合持有東莞誠合99%股權，東莞誠合則直接持有佳兆業醫療投資的全部已發行股本，而佳兆業醫療投資直接持有項目公司54.84%股權。項目公司已入賬為目標公司的間接附屬公司。各目標控股公司均為投資控股公司，並無實質業務，而目標集團持有的主要資產為項目集團。目標集團的主要業務為項目業務。

項目公司餘下45.16%股權由(i)海南達燦投資有限公司(「達燦」)(深圳三順製藥有限公司(「深圳三順」)的全資附屬公司，而深圳三順由裕華通控股集團有限公司(「裕華通」)(由Lin Xiaoying先生持有97%及由Li Chensen先生持有3%)最終持有66.7%)持有41.66%；及(ii)海南鼎軒投資有限公司(「鼎軒」)(由陳松生先生為最終實益擁有人的四川迪安特醫藥科技有限公司(「四川迪安特」)持有95%)持有3.5%。東莞誠合餘下1%股權由深圳市迪迦啟商務服務有限公司(「迪迦啟」)(由Shenzhen Chensheng Business Service Limited全資擁有，而Shenzhen Chensheng Business Service Limited由Qian Xiaoqing先生持有80%及由Chen Lvming持有20%)持有。

目標集團於該協議日期的架構圖載列如下：



項目集團

項目公司於二零零零年五月三十一日在中國註冊成立為有限公司。項目集團主要從事項目業務(詳情載於下段)。項目公司的業務歷史可追溯至青海製藥廠，其於一九五八年五月成立，為中國青海省的一間國有企業，在項目公司成立前經營項目業務。於二零零零年五月，項目公司成立，作為以私人有限公司形式承接及延續項目業務的公司工具。項目公司(包括其前身)擁有超過六十年業務歷史。於本公告日期，項目公司的註冊資本為人民幣100,000,000元。

項目業務

項目集團主要在中國從事研發、製造及銷售藥品(包括麻醉藥品)。項目集團的主要產品包括麻醉鎮咳類的原料藥及製劑。項目集團的產品(如用於止痛或抗感染的藥物)亦普遍應用於牙科。項目公司持有青海省藥品監督管理局發出的藥品生產許可證，現有有效期至二零二零年十一月十二日屆滿。項目公司在中國青海省西寧市設有自有研發及生產設施，總建設用地面積約76,000平方米，總建築面積約43,890平方米。

項目公司預計於二零二六年十月前將其研發及生產設施搬遷至中國青海省西寧市的新址，新設施目前正在建設中。新設施規模更大，總建築面積約89,935平方米，將擴充現有及新藥品的生產線，以滿足項目集團的業務發展需求。換言之，搬遷及興建新設施預期將對項目公司的產能產生正面影響，進一步支持達成估值報告中載列的預測收益。

此外，項目公司已於上海成立上海研究院，專門從事原料藥及製劑的研發。該等研發投資預期將促進進一步商業化，並在未來數年實現跨越式發展。

項目公司是中國為數不多獲國家藥監局指定在中國生產麻醉藥品及精神藥品原料藥的藥品製造商之一。

於本公告日期，項目公司為中國30項專利的註冊所有人，並為中國的國家高新技術企業。同時，項目公司的鹽酸布比卡因注射液產品榮獲國家醫管局科技進步二等獎及國家科委科技進步三等獎。此外，項目公司亦榮獲全國醫藥企業文化建設示範單位、中國消費名品及西寧老字號等榮譽稱號。

目標集團的財務資料

目標集團(包括項目集團)

下文載列目標集團截至二零二四年十二月三十一日止兩個年度以及截至二零二五年十一月三十日止十一個月的若干未經審核綜合財務資料：

	截至 二零二三年 十二月 三十一日 止年度 人民幣千元 (未經審核)	截至 二零二四年 十二月 三十一日 止年度 人民幣千元 (未經審核)	截至 二零二五年 十一月三十日 止十一個月 人民幣千元 (未經審核)
除稅前淨溢利／(虧損)	(156)	(11,739)	(575,139)
除稅後淨溢利／(虧損)	(647)	(11,269)	(579,537)

截至二零二五年十一月三十日，目標集團的未經審核綜合淨負債約為人民幣432,550,000元。

項目集團

下文載列項目集團截至二零二四年十二月三十一日止兩個年度以及截至二零二五年十一月三十日止十一個月的若干未經審核綜合財務資料：

	截至 二零二三年 十二月 三十一日 止年度 人民幣千元 (未經審核)	截至 二零二四年 十二月 三十一日 止年度 人民幣千元 (未經審核)	截至 二零二五年 十一月 三十日 止十一個月 人民幣千元 (未經審核)
除稅前淨溢利／(虧損)	76,837	68,227	81,938
除稅後淨溢利／(虧損)	67,641	60,863	70,758

截至二零二五年十一月三十日，項目集團的未經審核綜合淨資產值約為人民幣383,302,000元。

該交易的財務影響

於該協議日期，本公司於項目公司的實際持股權益為54.2916%(100% x 99% x 54.84%)，而該交易完成後，本公司於項目公司的實際持股權益將為24.1706%(44.52% x 99% x 54.84%)，即本公司出售於項目公司的30.1210%實際權益。

該交易完成後，本公司將繼續透過佳兆業健康(本公司的附屬公司)持有目標公司，而目標公司將繼續入賬為本公司的附屬公司。

有待本公司核數師進行審核，本集團預期不會在綜合收益表中錄得任何收益或虧損。由於該交易代表項目公司所有權權益變動而並無失去控制權，故入賬列為權益交易。因此，金額為約人民幣18,171,000元的非控股權益預計將於權益內確認。

本集團將於其綜合財務報表中錄得的實際非控股權益金額將取決於目標公司於完成時的財務狀況，並須待審核結果而定，因此或與上文所述金額有所不同。本公司股東及潛在投資者務請注意，上述估算僅供說明用途。該交易將不會產生任何現金所得款項，因為代價將由佳兆業健康於完成時向賣方配發及發行代價股份悉數結算。

進行該交易的原因及裨益

本公司及其附屬公司主要在中國從事物業發展、物業投資、物業管理、酒店及餐飲業務、文化中心業務以及健康業務。

佳兆業健康(本公司的附屬公司)主要從事牙科業務(包括銷售、生產及研發義齒以及牙科種植器械的貿易)及健康業務(包括提供公共衛生及醫療服務)。

項目業務與佳兆業健康現有業務同屬健康領域，故兩者業務性質相近。其中，項目業務及牙科業務均涉及醫療產品的研發及生產，並透過第三方分銷商向下游服務供應商及患者終端用戶進行銷售及分銷。

該交易使本集團能將類似業務集中在同一平台，從而實現業務整合，受惠於更佳的規模經濟效益。透過整合項目業務與佳兆業健康現有業務，可實現銷售及營銷活動的規模經濟效益，乃由於此整合可透過項目業務與現有業務在中國公共及私營醫療體系(尤其是牙科領域)內的各自分銷網絡，提供交叉推薦的銷售機會。透過整合兩項業務所產生的互補協同效應，合併業務的業務規模及增長潛力將得以擴展，從而提升合併業務的收益、盈利能力及現金流量。於交易完成後，本公司將繼續透過佳兆業健康(本公司的附屬公司)持有目標集團(包括項目集團)，並將以更可持續的基礎受惠於此業務整合，使本公司能為其股東帶來更佳回報。

經考慮上述該交易的原因及裨益，董事會認為代價及該交易的條款及條件屬公平合理。

於本公告日期，執行董事郭先生、劉立好先生及羅婷婷女士均為佳兆業健康的執行董事。因此，上述董事被視為於該交易中擁有權益，故已就批准該交易的董事會決議案放棄投票。除上文所披露者外，董事經作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，概無董事於該交易中擁有重大權益。董事(不包括上述董事)認為該協議的條款屬公平合理，且該交易符合本公司及股東的整體利益。

上市規則涵義

由於有關該交易的一項或多項適用百分比率(定義見上市規則)超過5%，而所有該等比率均低於25%，故該交易構成本公司的一項須予披露交易，並須遵守上市規則第14章項下的申報及公告規定。

由於該交易須待多項先決條件達成或(如適用)獲豁免後，方可作實，因此該交易未必會進行。股東及潛在投資者於買賣股份時務請審慎行事。倘彼等有任何疑問，應諮詢彼等之專業顧問

釋義

於本公告內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「該協議」	指	賣方(作為賣方)與佳兆業健康(作為買方)就該交易訂立的日期為二零二六年三月十八日的有條件買賣協議；
「聯繫人」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義；
「董事會」	指	本公司董事會；
「營業日」	指	香港持牌銀行一般開門營業的日子(星期六、星期日、香港公眾假期以及上午九時正至下午五時正任何時間懸掛八號或以上熱帶氣旋警告訊號或「黑色」暴雨警告訊號的任何工作日除外)；
「更改每手買賣單位」	指	將佳兆業健康股份於聯交所買賣的每手買賣單位由10,000股現有股份更改為2,000股合併股份；
「本公司」	指	佳兆業集團控股有限公司*，一家於開曼群島註冊成立之獲豁免有限公司，其股份於聯交所主板上市(股份代號：1638)；
「完成」	指	完成該交易；
「完成日期」	指	先決條件(本公告「先決條件」一節所載第(g)至(j)段的先決條件除外)獲達成或(如適用)豁免後第三個營業日，或佳兆業健康根據該協議可能指定的其他日期，或佳兆業健康可能書面通知賣方的其他日期；
「先決條件」	指	完成的先決條件；
「關連人士」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義；
「代價」	指	佳兆業健康就該交易應付的總代價人民幣21,603,729元(相等於約24,412,214港元)；

「代價股份」	指	將於完成後由佳兆業健康向賣方配發及發行以結付代價的2,789,967股新合併股份(假設股份合併已生效)或139,498,364股新現有股份(假設股份合併並無生效)；
「合併股份」	指	緊隨股份合併生效後佳兆業健康每股0.0625港元的普通股；
「牙科業務」	指	具有本公告「賣方、本公司及佳兆業健康的資料」一節賦予的涵義；
「董事」	指	本公司董事；
「東莞誠合」	指	誠合實業發展(東莞)有限公司，一家於中國成立的有限公司，持有佳兆業醫療投資100%股權；
「股東特別大會」	指	本公司將予召開的股東特別大會，以根據上市規則批准(其中包括)該交易及其項下擬進行的交易；
「現有業務」	指	具有本公告「賣方、本公司及佳兆業健康的資料」一節賦予的涵義；
「現有股份」	指	於股份合併生效前佳兆業健康每股0.00125港元的普通股；
「本集團」	指	本公司及其附屬公司；
「健康業務」	指	具有本公告「賣方、本公司及佳兆業健康的資料」一節賦予的涵義；
「香港財務報告準則」	指	香港財務報告準則；
「港元」	指	港元，香港法定貨幣；
「香港」	指	中國香港特別行政區；
「發行價」	指	假設股份合併已生效，每股合併股份8.75港元，及假設股份合併並無生效，每股合併股份0.175港元；

「佳兆業健康」	指	佳兆業健康集團控股有限公司，一家於百慕達註冊成立之有限公司，其股份於聯交所主板上市(股份代號：876)；
「佳兆業健康集團」	指	佳兆業健康及其附屬公司；
「佳兆業健康股東特別大會」	指	佳兆業健康將予召開的股東特別大會，以根據上市規則批准(其中包括)該交易及其項下擬進行的交易以及股份合併；
「佳兆業健康股東」	指	佳兆業健康股份的持有人；
「佳兆業健康股份」	指	佳兆業健康的股份；
「佳兆業醫療投資」	指	佳兆業醫療投資(深圳)有限公司，一家於中國成立的有限公司，直接持有項目公司的54.84%股權；
「佳兆業深圳」	指	佳兆業集團(深圳)有限公司，一家於中國成立的有限公司；
「上市委員會」	指	聯交所上市委員會；
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則；
「最後截止日期」	指	二零二六年十二月三十一日或賣方與佳兆業健康書面協定的較後日期；
「管理層」	指	目標集團的管理層；
「民生銀行」	指	中國民生銀行股份有限公司深圳分行；
「民生銀行擔保」	指	具有本公告「目標集團的財務擔保及主要負債」一節賦予的涵義；
「民生銀行貸款」	指	具有本公告「目標集團的財務擔保及主要負債」一節賦予的涵義；
「郭先生」	指	郭英成先生，執行董事及佳兆業健康的執行董事；

「陳女士」	指	陳娥女士，郭先生的配偶；
「國家藥監局」	指	國家藥品監督管理局；
「中國」	指	中華人民共和國；
「項目業務」	指	項目集團開展的業務，詳情載於本公告「 目標集團資料—項目業務 」；
「項目公司」	指	青海製藥有限公司，一家於中國成立的有限公司；
「項目集團」	指	項目公司及其附屬公司；
「申報會計師」	指	中審眾環(香港)富信會計師事務所有限公司；
「人民幣」	指	人民幣，中國的法定貨幣；
「睿鴻擔保」	指	具有本公告「 目標集團的財務擔保及主要負債 」一節賦予的涵義；
「睿鴻裁決」	指	深圳市中級人民法院作出的判決，其中包括佳兆業醫療投資作為睿鴻擔保項下的擔保人須承擔連帶責任；
「睿鴻置業」	指	深圳市睿鴻置業發展有限公司，一家於中國成立的有限公司，為賣方及／或其附屬公司的債權人；
「銷售股份」	指	目標公司的全部已發行股本；
「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	現有股份或合併股份(視情況而定)；
「股份合併」	指	建議將五十(50)股現有股份合併為一(1)股合併股份；
「股東」	指	股份持有人；

「誠合」	指	誠合有限公司，一家於香港註冊成立的有限公司，於該協議日期由目標公司全資擁有；
「平方米」	指	平方米；
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司；
「目標公司」	指	崇興有限公司，一家於英屬處女群島註冊成立的有限公司，於本公告日期由賣方全資擁有；
「目標集團」	指	目標公司及其附屬公司，包括項目集團及目標控股公司；
「目標控股公司」	指	目標公司、誠合、東莞誠合及佳兆業醫療投資的統稱；
「該交易」	指	賣方(本公司的全資附屬公司)向佳兆業健康(本公司的附屬公司)出售目標公司全部已發行股本及與該出售有關的其他交易；
「估值」	指	目標公司100%已發行股本的公平值估值；
「估值日期」	指	具有本公告「該交易」一節賦予該詞的涵義；
「估值師」	指	香港評值國際有限公司，為獨立專業估值師；
「賣方」	指	益旺發展有限公司，一家於英屬處女群島註冊成立的有限公司，於本公告日期為本公司的全資附屬公司；
「Ying Hua Holdings」	指	Ying Hua Holdings Limited，一家於英屬處女群島註冊成立的有限公司，及KS Holdings 2 Limited(一項全權信託的受託人，而郭先生為該全權信託之創辦人)全資擁有的公司；及
「%」	指	百分比。

就本公告而言，於適當情況下已採用人民幣1.00元兌1.13港元之匯率，惟僅作說明用途，並不構成任何金額已經、可能已經或可以按該匯率或任何匯率兌換之聲明。

代表董事會
佳兆業集團控股有限公司
主席兼執行董事
郭英成

香港，二零二六年三月十八日

於本公告日期，本公司執行董事為郭英成先生、麥帆先生、郭曉群先生、羅婷婷女士、宋偉先生及劉立好先生；本公司獨立非執行董事為張儀昭先生、饒永先生、劉雪生先生及李大鵬先生。

* 僅供識別

附錄一—申報會計師報告

以下為本公司之申報會計師中審眾環(香港)富信會計師事務所有限公司根據上市規則第14.60A(2)條就估值發出之報告全文，以供載入本公告。

就與估值有關的貼現未來預估現金流量的會計政策及計算方法發出的獨立核證報告

致佳兆業集團控股有限公司董事會

吾等已審閱所採納的會計政策及香港評值國際有限公司就崇興有限公司及其附屬公司(「出售集團」)於二零二五年十一月三十日的100%股權的市值的估值(「估值」)編製日期為二零二六年一月二十六日的估值所依據的貼現未來預估現金流量的計算方法。基於貼現未來預估現金流量的估值被視為香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)第14.61段項下的盈利預測，並已載入佳兆業集團控股有限公司(「貴公司」)就出售出售集團100%股權的須予披露交易及關連交易所刊發日期為二零二六年三月十八日的公告(「該公告」)。

董事對貼現未來預估現金流量的責任

貴公司董事負責根據有關基準及假設(包括出售集團過往、目前及未來角度的財務預測及其性質)(「假設」)編製貼現未來預估現金流量。估值按照在所有重大方面與貴公司採納的會計政策一致的基準編製。此項責任包括就估值進行與編製基於出售集團截至二零二三年及二零二四年十二月三十一日止年度以及截至二零二五年十一月三十日止十一個月的管理賬目的貼現未來預估現金流量相關的合適程序，及應用合適編製基準及貴公司截至二零二四年十二月三十一日止年度的經審核財務報表所採納的會計政策；及按情況作出合理估計。

吾等的獨立性和質量管理

吾等已遵守香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的「專業會計師道德守則」的獨立性及其他道德規定，有關規定乃基於誠信、客觀、專業能力及應有審慎態度、保密及專業行為的基本原則。

本所應用香港會計師公會所頒佈的香港質量管理準則(HKSQM)第1號「從事財務報表審計或審閱或其他鑒證或相關委聘服務的公司的質量管理」，其中要求公司設計、執行及運作質量管理系統，包括有關遵守道德要求、專業標準及適用法律及法規要求的政策及程序。

申報會計師的責任

吾等的責任為依據上市規則第14.60A(2)段就所採納的會計政策及基於出售集團截至二零二三年及二零二四年十二月三十一日止年度以及截至二零二五年十一月三十日止十一個月的管理賬目的貼現未來預估現金流量的計算方法出具意見，並僅向閣下(作為整體)報告吾等的意見，除此之外別無其他目的。吾等不會就本報告的內容向任何其他人士負上或承擔責任。

吾等根據香港會計師公會頒佈的香港鑒證業務準則第3000號(修訂)「歷史財務資料審核或審閱以外的鑒證業務」執行吾等的工作。該準則要求吾等計劃及實施吾等的工作以出具意見。

此鑒證業務涉及實施程序，以獲取有關貼現未來預估現金流量是否就會計政策及計算方法而言，在所有重大方面已根據假設及貴公司截至二零二四年十二月三十一日止年度的經審核財務報表附註所採納的會計政策適當編製的充分適當的證據。在吾等的工作範圍內，吾等已(其中包括)根據有關基準和假設審核貼現未來預估現金流量的數學計算及編製。

貼現未來預估現金流量以一套涉及對未來事項和管理層行動帶有假設性質的基準和假設編製，而此等事項無法以與過往結果相同的方法予以確定和核實，而且並非均可必然發生。即使上述帶有假設性質的預料事項發生，實際結果亦很大機會因其他預料事項經常不如預期地發生及其變化可能重大而與貼現未來預估現金流量存有差異。吾等並不對貼現未來預估現金流量所依據的假設的適當性和有效性作出報告，且吾等的工作並不構成任何估值。

吾等相信，吾等獲取的證據屬充分及適當，為吾等的意見提供基準。

意見

吾等認為，基於以上所述，就有關會計政策及計算方法而言，基於出售集團截至二零二三年及二零二四年十二月三十一日止年度以及截至二零二五年十一月三十日止十一個月的管理賬目的貼現未來預估現金流量已在所有重大方面根據假設適當編製，以及其呈列基準在所有重大方面均與 貴公司截至二零二四年十二月三十一日止年度的經審核財務報表附註所採納的會計政策一致。

中審眾環(香港)富信會計師事務所有限公司
執業會計師

香港灣仔
皇后大道東213號
胡忠大廈27樓2室

李恩輝
執業證書編號：P06078
香港，二零二六年三月十八日

附錄二－董事會函件

以下為董事會根據上市規則第14.60A(3)條的規定就估值發出的函件全文，以供載入本公告。

敬啟者：

關於：有關出售項目公司30.1210%實際權益的須予披露交易

吾等提述(i)佳兆業集團控股有限公司(「本公司」)於相同日期刊發的公告(「該公告」)；及(ii)估值師就目標公司於二零二五年十一月三十日的100%股權的市值編製的估值(「估值」)。除另有指明外，本函件所用詞彙具有該公告所界定的相同涵義。

就上市規則第14.61條而言，基於貼現未來預估現金流量的估值被視為盈利預測(「盈利預測」)，因此適用上市規則第14.60A條項下的規定。

本函件乃遵照上市規則第14.60A(3)條而刊發。

董事會已(i)審閱有關基準及假設；(ii)審閱估值師有關估值計算方法的報告；(iii)審閱估值師就估值進行的相關工作及目標集團的過往表現；及(iv)審議本公司申報會計師中審眾環(香港)富信會計師事務所有限公司有關估值計算方法的報告。

基於上文所述，董事會確認上述估值中的盈利預測乃經審慎周詳查詢後作出。

此 致

香港中環
康樂廣場8號
交易廣場二期12樓
香港聯合交易所有限公司
上市科 台照

佳兆業集團控股有限公司
董事會

二零二六年三月十八日