

閣下如對本通函或應採取的行動有任何疑問，應諮詢閣下的股票經紀或其他持牌證券交易商、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已將名下的星空華文控股有限公司股份全部出售或轉讓，應立即將本通函及隨附的代表委任表格送交買主或承讓人或經手買賣或轉讓的銀行、股票經紀或其他代理商，以便轉交買主或承讓人。

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



STAR CM Holdings Limited

星空華文控股有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：6698)

非常重大收購事項及 非常重大出售事項 及 股東特別大會通告

星空華文控股有限公司謹訂於2026年7月29日(星期三)上午十時正假座中國上海市龍啟路158號燦星大廈23M樓舉行股東特別大會，召開大會的通告載於本通函第EGM-1至EGM-3頁。隨函亦附奉股東特別大會適用的代表委任表格。該代表委任表格亦刊登於聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.starcmgroup.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列印的指示填妥表格，並盡快交回本公司的香港證券登記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，且無論如何須最遲於股東特別大會或其任何續會指定舉行時間48小時之前(即2026年7月27日上午十時正之前)交回。填妥及交回代表委任表格後，股東仍可依願親身出席股東特別大會(或其任何續會)並於會上投票，在此情況下，有關委任代表文件應被視作撤回。

本通函所提述的日期及時間均指香港日期及時間。於本通函內，倘文義許可或所需，單數詞彙包含複數涵義，反之亦然，而男性詞彙包含女性及中性涵義，反之亦然。

2026年7月14日

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件	5
附錄一 — 本集團之財務資料	I-1
附錄二 — 上海濱橋之財務資料	II-1
附錄三 — 上海星空水岸之財務資料	III-1
附錄四 — 上海星空水岸管理層討論與分析	IV-1
附錄五 — 本集團之未經審核備考財務資料	V-1
附錄六 — 上海濱橋之股權估值報告	VI-1
附錄七 — 上海星空水岸之股權估值報告	VII-1
附錄八 — 物業估值報告	VIII-1
附錄九 — 一般資料	IX-1
股東特別大會通告	EGM-1

釋 義

於本通函內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「收購事項」	指	股權收購及承擔債務轉讓
「轉讓債務」	指	上海濱橋向上海星空水岸提供的股東貸款總額約為人民幣266,126,000元
「承擔債務」	指	上海濱橋欠付夢響強音總額約為人民幣266,592,000元的股東貸款，根據債務轉讓安排，有關貸款將於完成後轉讓予上海星空水岸並由其承擔
「濱江集團」	指	上海楊浦濱江投資開發(集團)有限公司，一間於中華人民共和國註冊成立之有限責任公司
「濱橋集團」	指	上海濱橋、上海星空水岸、上海聲視創拓及上海濱星
「董事會」	指	董事會
「本公司」	指	星空華文控股有限公司，一間於開曼群島註冊成立之有限責任公司，其股份於聯交所主板上市(股份代號：6698)
「完成」	指	根據重組協議之條款及條件完成收購事項及出售事項
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予該詞之涵義
「債務轉讓安排」	指	將夢響強音的承擔債務轉讓予上海星空水岸，同時抵銷上海濱橋應收上海星空水岸的貸款約人民幣266,126,000元，以及現金結算餘額人民幣466,000元

釋 義

「董事」	指	本公司董事
「出售事項」	指	股權出售及受讓債務轉讓
「股東特別大會」	指	本公司將於2026年7月29日上午十時正召開之股東特別大會，以審議及酌情批准重組協議及其項下擬進行之交易
「經擴大集團」	指	緊隨完成後的本集團及上海星空水岸
「股權收購」	指	夢響強音根據重組協議收購上海星空水岸全部股權
「股權出售」	指	根據重組協議出售銷售股份
「本集團」	指	本公司及其附屬公司以及綜合聯屬實體
「最後實際可行日期」	指	2026年7月9日，即本通函付印前為確定本通函所載若干資料之最後實際可行日期
「聯可深活」	指	上海聯可深活網絡科技有限公司，一間於中華人民共和國註冊成立之有限責任公司
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「夢響強音」	指	夢響強音文化傳播(上海)有限公司，一間於中華人民共和國註冊成立之有限責任公司，並為本公司之間接全資附屬公司
「中華人民共和國」	指	中華人民共和國
「項目公司」	指	上海星空水岸、上海聲視創拓及上海濱星
「人民幣」	指	中華人民共和國法定貨幣人民幣

釋 義

「重組協議」	指	夢響強音、濱江集團、聯可深活、濱橋集團與上海楊樹浦於2026年6月2日訂立，有關收購事項及出售事項之股權結構調整安排之框架協議
「銷售股份」	指	根據重組協議予以減資並註銷的夢響強音持有的上海濱橋註冊資本中的17.59%股權
「銷售股份代價」	指	根據重組協議，減持及註銷銷售股份的總代價為人民幣193,460,000元，將以(i)轉讓上海星空水岸的全部股權及(ii)現金結餘付款的方式支付
「上海濱橋」	指	上海濱橋企業管理有限公司，一間於中華人民共和國註冊成立之有限責任公司
「股份互換安排」	指	夢響強音以選擇性減資方式減持其於上海濱橋的全部17.59%股權的交易，作為代價，上海濱橋向夢響強音轉讓其於上海星空水岸的全部股權並以現金支付結餘
「股東」	指	本公司股東
「上海濱星」	指	上海濱星建設發展有限公司，一間於中華人民共和國註冊成立之有限責任公司
「上海聲視創拓」	指	上海聲視創拓建設發展有限公司，一間於中華人民共和國註冊成立之有限責任公司
「上海星空水岸」	指	上海星空水岸企業發展有限公司，一間於中華人民共和國註冊成立之有限責任公司

釋 義

「上海楊樹浦」	指	上海楊樹浦置業有限公司，一間於中華人民共和國註冊成立之有限責任公司
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「交易」	指	股份互換安排及債務轉讓安排
「%」	指	百分比

於本通函內，除文義另有所指外，「聯繫人」、「關連人士」、「關連交易」、「控股股東」、「百分比率」、「附屬公司」及「主要股東」等詞彙具有上市規則所賦予該詞之涵義。

本通函所載若干金額及百分比數字已經約整。因此，若干表格中所列總數，以及貨幣換算或百分比換算所得數字，可能並非其上述各項數字的算術總和。



STAR CM Holdings Limited

星空華文控股有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：6698)

執行董事：

田明先生 (董事會主席兼行政總裁)

金磊先生

徐向東先生

陸偉先生

王艷女士

沈寧女士

獨立非執行董事：

李良榮先生

陳熱豪先生

盛文灝先生

註冊辦事處：

PO Box 309

Ugland House

Grand Cayman, KY1-1104

Cayman Islands

中國總部：

中國

上海市

龍啟路158號

燦星大廈23M樓

香港主要營業地點：

香港中環

康樂廣場1號

怡和大廈4樓

敬啟者：

**非常重大收購事項及
非常重大出售事項
及
股東特別大會通告**

緒言

謹此提述本公司日期為2026年6月2日有關根據重組協議進行的收購事項及出售事項的公告。

本通函旨在向閣下提供(其中包括)：(i)重組協議及其項下擬進行交易的進一步詳情；(ii)股東特別大會通告；及(iii)上市規則規定須披露的其他資料，以供股東審議並於認為合適的情況下通過有關決議案，以批准收購事項及出售事項。

重組協議

重組協議主要條款載列如下：

日期

2026年6月2日

訂約方

上海濱橋之股東：

- (1) 夢響強音，本公司之間接全資附屬公司，
- (2) 濱江集團，及
- (3) 聯可深活；

濱橋集團：

- (1) 上海濱橋，
- (2) 上海星空水岸，
- (3) 上海聲視創拓，及
- (4) 上海濱星；

物業管理公司：

上海楊樹浦

經董事作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，濱江集團、聯可深活、上海濱橋、上海星空水岸、上海聲視創拓、上海濱星、上海楊樹浦及其各自最終實益擁有人，均為獨立於本公司及其關連人士（定義見上市規則）的第三方。於最後實際可行日期，夢響強音擁有上海濱橋約17.59%的註冊資本權益，因此上海濱橋被視為本公司的聯營公司。有關重組協議訂約方的詳情，請參閱下文「訂約方資料」一段。

(1) 股份互換安排

標的事項

根據重組協議，夢響強音將減持其於上海濱橋註冊資本的股權（銷售股份），而作為減資的回報，上海濱橋將向夢響強音轉讓其於上海星空水岸的全部股權。

於完成後，夢響強音將不再為上海濱橋的股東，而上海星空水岸將成為夢響強音的全資附屬公司。

代價

銷售股份代價約為人民幣193,460,000元，將於完成時透過：

- (i) 轉讓上海星空水岸全部股權；及(ii)以現金結付估值差額約人民幣237,000元支付。

代價基準

銷售股份代價乃由夢響強音、濱江集團與上海濱橋按一般商業條款經公平磋商後釐定，當中已考慮中國獨立估值師（「估值師」）進行估值後釐定的上海濱橋於2025年7月31日的100%股權的評估價值約為人民幣1,099,832,000元，而按比例應用夢響強音於上海濱橋的17.59%股權產生約人民幣193,460,000元。訂約方進一步審議上海濱橋基於其管理報表於2025年12月31日的資產淨值；及夢響強音向上海濱橋作出的資本出資約人民幣193,490,000元，作為釐定銷售股份代價的參考。

上海星空水岸全部股權的估值約為人民幣193,697,000元，該估值乃由夢響強音、濱江集團與上海濱橋按一般商業條款經公平磋商後釐定，當中已考慮（其中包括）(i)估值師進行估值後釐定的上海星空水岸於2025年7月31日的價值；(ii)上海星空水岸的註冊資本；及(iii)位於上海市楊浦區85街項目M2-01地塊的物業價值。

上海濱橋及上海星空水岸的公平值由估值師採用資產基礎法達致。估值所採用的估值方法詳情概述如下：

估值方法

對上海濱橋及上海星空水岸的公平值進行評估時，業界普遍採納三種評估方法，即收益法、市場法及資產基礎法。在估值過程中，估值師考慮到上海濱橋及上海星空水岸均為並無實際業務營運的持股平台。上海濱橋的主要價值在於其三間全資附屬公司（包括上海星空水岸），該等附屬公司的核心資產為房地產開發項目。

上海濱橋及上海星空水岸的估值未採用收益法乃由於上海濱橋及上海星空水岸均缺乏相關銷售或營運往績，以致無法對未來收入作出可靠估計；此外，截至估值日，上海星空水岸、上海聲視創拓及上海濱星未來的經營收入及風險亦難以估計。市場法亦未被採用，乃由於公開可得的市場數據不足且房地產開發企業差異極大，難以識別真正可比的公司或交易對手。因此，估值師採用資產基礎法對上海濱橋及上海星空水岸進行估值。

董事會亦已評估資產基礎法的公平性及合理性以及其他估值方法（如收益法及市場法）可能不適合用於對上海濱橋及上海星空水岸進行估值的原因：

1. 上海濱橋及上海星空水岸均為並無實際業務營運的持股平台。上海濱橋的主要價值在於其三間全資附屬公司，該等附屬公司的核心資產為房地產開發項目。上海星空水岸持有M2-01地塊開發項目。就此等資產持有企業而言，資產基礎法（即對相關資產進行估值並扣除負債）是釐定企業價值最直接可靠的方法。
2. 資產基礎法乃國際通用估值準則下普遍採用的估值方法。該方法以估值日的資產負債表為基礎，對企業表內的各項資產及負債進行合理評估，從而確保估值反映企業的實際資產淨值。
3. 資產基礎法依賴經審計核實的資產及負債的賬面值，對估值調整作出明確說明，並就賬面值與評估價值的差異進行披露與合理解釋。這種透明性為該方法的公平性及合理性提供支持。
4. 基於以下理由，收益法不適合用作上海濱橋及上海星空水岸的估值方法：
 - (a) 收益法是指將預期收益資本化或者折現，確定評估對象價值的評估方法。對企業價值評估採用收益法，強調的是企業的整體預期盈利能力。上海濱橋及上海星空水岸均無相關銷售或營運往績，以致無法對未來收入作出可靠估計。兩者自成立以來一直處於開發階段，並無產生任何收入。

- (b) 截至估值日，項目公司未來的經營收入及風險難以估計。收益法依賴對未來現金流進行預測，這需要可靠歷史數據及可預期的經營環境，而這兩家企業均不具備該等條件。
 - (c) 房地產開發企業的經營模式為「項目制」，開發周期存在周期性，使其現金流波動劇烈且不可預測。收益法最適合用於經營模式穩定、現金流可預測的企業，而此等控股公司並不符合這些條件。
 - (d) 被評估單位為持股平台，除完成現有開發項目外，並無未來業務開發計劃。因此，難以可靠地估計其未來經營收入及風險，即不具備應用收益法評估的前提條件。
5. 基於以下理由，市場法不適合用作上海濱橋及上海星空水岸的估值方法：
- (a) 市場法需要識別真正可比的上市公司或交易對手。由於房地產開發企業極度異質化，且各開發項目均有獨特項目屬性，所以難以找到可比的企業。每個房地產項目在地段、規模、設計及監管環境方面都是獨一無二的。
 - (b) 可獲得的同類企業產權交易案例資料有限。評估專業人員無法在公開正常渠道獲取影響交易價格的各項因素，也難以將各種因素量化成修正系數來對交易價格進行修正。
 - (c) 即便能夠找到可比案例，針對地段、開發階段、規模及監管環境的差異作出的調整亦存在極高的主觀性，可能缺乏可靠性，使市場法在本次估值中存在技術層面上的缺陷。

基於上述因素，董事會認為，相較於收益法、市場法等其他估值方式，使用資產基礎法對上海濱橋及上海星空水岸的估值屬公平合理。

估值師所執行工作的範圍和限制

根據該等估值報告，估值範圍涵蓋上海濱橋及上海星空水岸截至2025年7月31日的全部資產及負債。估值報告所載估值範圍內的資產類別及賬面值，已由中匯會計師事務所(特殊普通合夥)(「中匯」)審計並出具標準無保留意見的專項審計報告。

估值師在估值過程中並未發現任何限制，亦未採取任何修正措施。

資料來源

估值師已獲提供與上海濱橋及上海星空水岸有關的相關文件及財務資料之摘錄復本。估值乃根據上述資料進行，並據此對上海濱橋及上海星空水岸於2025年7月31日的公平值出具意見。

主要輸入數據及假設

在資產基礎法下，企業於估值日的公平值，等於總資產估值減去總負債估值。就本次評估而言，附屬公司的核心資產(包括土地使用權、在建工程、現金及現金等價物、應收款項、其他流動資產及負債)已進一步進行估值。未對基準值進行調整。

各項估值所依據的主要假設概述如下：

- (i). 所有評估資產已經處在交易的過程中；
- (ii). 資產在市場上可以公開買賣；
- (iii). 標的實體將在可預見的未來經營期內，在其現有資產和資源條件下繼續合法經營，其經營狀況不會發生重大不利變化；
- (iv). 該等資產將按其當前方式繼續用於預定用途，並假設估值範圍內的資產處於使用狀態，且假設資產將按當前用途及使用方式繼續使用，而不考慮資產用途改變或最佳利用條件；
- (v). 在估值日後，外部經濟環境（包括適用法律、宏觀經濟狀況、財務狀況及產業政策）不會出現不可預見的重大不利變化，亦不會因其他不可預見或不可抗力因素而產生重大影響；
- (vi). 未考慮標的實體及其資產可能設定的未來抵押或擔保，亦未考慮特殊交易安排可能產生的額外成本，對評估結論造成的潛在影響；
- (vii). 標的實體所在地的社會經濟環境，以及稅務負擔及稅率等財稅政策無重大變化，且信貸政策、利率及匯率等金融政策保持基本穩定；及
- (viii). 標的實體目前及日後的經營活動均合法合規，並遵守其營業執照及公司章程的相關規定。

估值結論可自2025年7月31日起計一年內採納。

董事會函件

賬面值與評估價值的差異

上海濱橋於2025年7月31日採用資產基礎法的評估價值約為人民幣1,099,832,000元，較上海濱橋於2025年7月31日的賬面值約人民幣1,099,148,000元增加約人民幣684,000元。增值詳情如下。

單位：人民幣千元

項目	賬面值 A	評估價值 B	增值 C=B-A
流動資產：			
現金及現金等價物	987	987	0.0
其他應收款項	1,401,822	1,401,822	0.0
小計：	1,402,809	1,402,809	0.0
非流動資產：			
長期股權投資	1,100,000	1,100,684	684
資產總值：	2,502,809	2,503,493	684
流動負債：			
其他應付款項	1,403,661	1,403,661	0.0
負債總額：	1,403,661	1,403,661	0.0
所有者權益（淨資產）	1,099,148	1,099,832	684

賬面值與評估價值之間的差異主要是由於賬面值僅錄得現階段實際發生的成本。評估價值考慮項目公司已投入的資金、規劃、設計及已推進至當前進度的工程建設，反映出項目的名義增值。

董事會函件

上海星空水岸於2025年7月31日採用資產基礎法的評估價值約為人民幣193,697,000元，較上海星空水岸於2025年7月31日的賬面值約人民幣193,056,000元增加約人民幣642,000元。增值詳情如下。

單位：人民幣千元

項目	賬面值 A	評估價值 B	增值 C=B-A
流動資產：			
現金及現金等價物	365	365	0.0
預付款項	2,798	2,798	0.0
存貨	625,269	625,910	641
其他流動資產：	10,624	10,624	0.0
小計：	639,055	639,697	641
資產總值：	639,055	639,697	641
流動負債：			
應付賬款	8,238	8,238	0.0
其他應付款項	269,012	269,012	0.0
一年內到期的非流動負債	479	479	0.0
小計：	277,729	277,729	0.0
非流動負債：			
長期借款	168,271	168,271	0.0
負債總額	446,000	446,000	0.0
所有者權益(淨資產)	193,056	193,697	641

賬面值與評估價值之間的差異主要是由於賬面值僅錄得迄今為止現階段實際發生的成本。評估價值考慮上海星空水岸已投入的資金、規劃、設計及已推進至當前進度的工程建設，反映出該項目的名義增值。

估值師的身份、資格及獨立性

該估值由濱江集團、聯可深活及夢響強音委聘的獨立估值師上海東洲資產評估有限公司進行。該估值師持有上海市財政局頒發的資產評估資格證書，且為國際評估準則理事會成員，具備對上海濱橋及上海星空水岸進行估值的專業資格。

估值師聲明其已以完全獨立及公正的方式就建議出售事項及收購事項提供估值服務。

董事會的評估

據董事會作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，本公司並不知悉本公司、濱橋集團或彼等各自的任何主要股東、董事或最高行政人員或彼等各自的聯繫人之間有任何可合理被視為與估值師的獨立性有關的關係或權益。除就估值應付估值師的正常專業費用外，概無任何安排使估值師將從本公司、濱橋集團或彼等各自的任何主要股東、董事或最高行政人員或彼等各自的任何聯繫人收取任何費用或利益，且本公司並不知悉存在任何情況或當中存在的變動會影響彼等的獨立性。估值師已向本公司確認彼等之獨立性。董事會亦已審閱評估師的專業資格。因此，董事會認為估值師具備獨立且勝任本次估值工作的資格。

此外，董事會已審閱估值報告，並獨立評估其所採用的基準及假設，包括就估值師編製估值報告所採用的步驟及方法與其進行討論。董事會亦已審議估值報告的相關佐證文件，例如中匯出具的專項審計報告。董事會認為對上海濱橋及上海星空水岸的評估結果屬公平合理，原因如下：

- (i) 估值報告由具備適當資格的估值師按照中國估值程序、準則、法律及法規編製；
- (ii) 估值師已全面審閱上海濱橋及上海星空水岸的財務資料、營運資料及其他相關資料；

- (iii) 考慮到上海濱橋及上海星空水岸的經營狀況，採用資產基礎法進行估值的理由屬恰當；
- (iv) 估值師採納的方法及主要假設均屬合理，且據估值師所告知，該等方法及主要假設通用於評估類似公司；
- (v) 各類資產和負債的關鍵輸入數據和計算過程以及估值結果均屬合理，與相關資產和負債的實際情況相符。

基於上述，董事（包括獨立非執行董事）認為，銷售股份代價屬公平合理，並符合本公司及其股東之整體利益。

董事會已注意到評估上海濱橋及上海星空水岸的估值基準日為2025年7月31日，並已考慮以下因素：

1. 上海濱橋的股權結構重組於2025年年中由其股東正式發起，並於2025年4月的股東會及董事會會議上正式決議進行選擇性減資。估值日設定為與重組程序正式開始之日一致，以確保估值反映重組獲相關法團批准時公司的財務狀況。
2. 由於重組涉及國有資產，而濱江集團為國有獨資企業，因此估值報告須向上海市楊浦區國有資產監督管理委員會（「**楊浦區國資委**」）備案。相關備案於2026年2月作出。選擇估值基準日（即2025年7月31日），旨在促進監管備案流程，而備案是交易的關鍵先決條件。
3. 估值過程，包括數據收集、實地視察及為多個實體編製綜合估值報告，需要大量的準備時間。估值基準日是一個實際的參考點，既能保障所有必要的估值工作完成，同時為2025年年中開始的重組談判提供相關依據。

董事會已進行充分評估，並確認上海濱橋及上海星空水岸於2025年7月31日的估值仍屬公平合理。本次評估的依據如下：

1. 自估值日起，本集團或標的實體的業務、財務狀況或經營狀況並無重大不利變動。土地使用權證已於2023年2月24日取得，M2-01地塊（建築物）的建築許可證已於2023年8月11日取得。M2-01地塊建設於取得建築許可證後方可開始施工並按計劃推進，主體結構框架已完成，主要工程預計於2026年底前完工。本集團的核心業務保持穩定，且本公司並不知悉自2025年12月31日以來本集團的財務或交易狀況有任何重大不利變動。
2. 估值採用資產基礎法進行，該方法適用於並無活躍業務營運的控股公司，原因披露如下。股權估值採用資產基礎法。物業估值則根據相關物業的用途及持有安排，分別採用剩餘法及投資法。該等方法均適用於相關資產的性質。主要價值驅動因素（即土地價值、建築成本及預計銷售價格）保持穩定，不會受到投機性波動的影響，而投機性波動會影響收益法估值。
3. 估值報告已按照適用規定向楊浦區國資委備案，本次重組已獲得上海市楊浦區規劃和自然資源局的初步批覆。該等監管認可為估值的合理性提供了獨立驗證。
4. 股份互換的代價（人民幣193.46百萬元）乃依據上海濱橋股權估值（人民幣1,099.83百萬元）按比例得出，並與上海星空水岸股權估值（人民幣193.70百萬元）相匹配。該交易為現金流出極少的股份互換，這意味着估值作為參考工具，而非唯一的定價機制。

基於上述因素，董事會認為重組協議項下上海濱橋及上海星空水岸於2025年7月31日的估值仍屬公平合理。

物業估值

根據物業估值報告，M2-01地塊於2026年4月30日的評估價值約為人民幣722.39百萬元。茲提述本通函附錄八所載物業估值報告。

就盡職調查而言，董事會已審閱估值師的資格，並注意到進行現場勘察的人員擁有10年物業估值經驗。董事會亦已取得估值師的獨立性確認，且並不知悉任何會影響估值師獨立性的情況。

此外，董事會已審閱物業估值報告並與估值師討論其工作範圍、物業估值報告所採用的方法及關鍵輸入數據以及假設。經與估值師討論後，注意到(i)物業估值就可售部分採用剩餘法及就自持部分採用投資法，而該等方法適用於項目公司所持物業的性質；及(ii)關鍵輸入數據及假設在類似物業的其他估值中普遍使用，合理並與市場數據相符，且董事會並不知悉物業估值報告中採用了任何不尋常假設。

董事會已根據M2-01地塊的評估金額人民幣722.39百萬元對銷售股份代價人民幣193.46百萬元的公平性及合理性進行了評估，並已考慮以下因素：

1. 銷售股份代價由上海濱橋及上海星空水岸的股權估值決定，而非物業估值。這是股份互換交易的恰當依據，因為代價反映了被交換的公司實體的價值，而不僅是其持有的實物資產。
2. 代價乃基於已向楊浦區國資委備案的估值報告，且代價導致本公司的現金流出極少。
3. M2-01地塊的物業估值人民幣722.39百萬元與股權估值的目的不同，因為其按獨立基準評估實物資產的公平值，並無扣除公司層面負債（如銀行借款約人民幣194.97百萬元、應付直接控股公司款項約人民幣266.59百萬元及其他應付款項約人民幣65.94百萬元），而股權估值人民幣193.70百萬元扣除該等負債，從而得出較低但更相關的控股公司股權價值。

4. 股權估值按持續經營基準評估上海星空水岸的股東權益總額，扣除所有公司層面負債（包括銀行借款、應付關聯方款項及其他應付款項），得出股權價值人民幣193.70百萬元，而物業估值按市場基準評估M2-01地塊實物資產，並無扣除該等負債，從而得出較高價值人民幣722.39百萬元，因此，該差異完全屬預期，並不損害代價的公平性。

經全面審閱及評估，並考慮上述基準後，董事會認為，鑒於M2-01地塊的評估金額為人民幣722.39百萬元，銷售股份代價屬公平合理。

先決條件

重組協議之完成須待下列先決條件達成後，方可作實：

- (a) 根據上市規則的規定，本公司已就重組協議及其項下擬進行的交易取得其股東的批准；及
- (b) 各訂約方已根據其各自組織章程文件取得一切必要內部批准（包括董事會及股東批准）。

概無上述先決條件可獲豁免。於最後實際可行日期，概無條件獲達成。本公司無意豁免任何條件。

完成

待條件獲達成後，各訂約方將開展以下步驟完成重組：

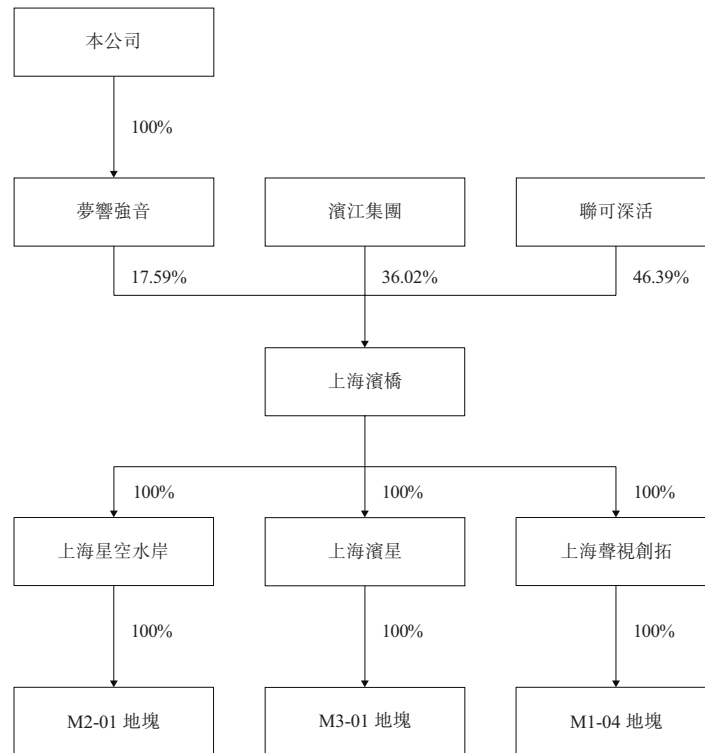
- (i) 簽署市場監督主管機關辦理減資登記所需的標準版本減資協議及／或股權轉讓協議或其他申請文件，並支付減資代價；
- (ii) 完成上海濱橋選擇性減資的法定程序，隨後向上海濱橋所屬市場監督主管機關提交登記申請；及
- (iii) 減資登記完成後，向上海星空水岸所屬市場監督主管機關提交登記申請，將上海星空水岸100%股權轉讓予夢響強音。

於向有關政府主管部門上海市楊浦區市場監督管理局完成上述登記程序後，本公司將不再持有上海濱橋任何股權，而上海星空水岸將成為本公司之間接全資附屬公司，其財務業績、資產及負債將綜合計入於本集團之財務報表。

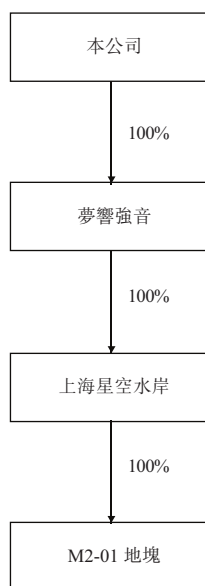
政府登記程序預期將於條件達成日期起計約2至3個月內完成。預期將於重組協議日期起計4個月內完成。經向政府主管部門作出合理查詢後，且據董事會所知、所悉及所信，本公司於該政府部門辦理登記或取得批准並無任何法律障礙。

緊接股份互換安排完成前及緊隨股份互換安排完成後之股權架構

下圖載列本公司、上海濱橋股東及濱橋集團於最後實際可行日期的簡化股權架構：



下圖載列緊隨完成後本公司及上海星空水岸的簡化股權架構：



(2) 債務轉讓安排

背景

為開發85街項目，於2022年9月左右，各股東（即濱江集團、聯可深活及夢響強音）已按各股東於上海濱橋之股權比例提供股東貸款，以為項目公司開展地塊收購及物業建設工作提供融資；而上海濱橋則向各自的項目公司提供相應貸款，該等項目公司分別為負責M1-04地塊的上海聲視創拓、負責M3-01地塊的上海濱星，以及負責M2-01地塊的上海星空水岸。於重組協議日期，上海濱橋結欠夢響強音的股東貸款（承擔債務）合共約為人民幣266,592,000元（其中包括本金人民幣264,254,333元及應計利息人民幣2,337,807元）；而上海濱橋應收上海星空水岸的相應貸款款項約為人民幣266,126,000元（其中包括本金人民幣263,910,387元及應計利息人民幣2,215,858元）。應收貸款結餘約人民幣266,126,000元與承擔債務人民幣266,592,000元之間的差額乃由於應收貸款金額源自用於重組協議談判的未經審核管理賬款，這載於本公司2025年年報財務報表附註18（於聯營公司的權益）。約人民幣466,000元的差額將作為債務轉讓安排的一部分以現金結算。

向上海濱橋提供的貸款分為兩部分：(i)用於收購地塊及建設物業，其為無固定還款期限的無息貸款。於2024年1月29日，本公司連同直接控股公司及目標公司其他股東協定，該等無息貸款為期五年，並將於2027年7月27日到期；及(ii)用作營運資金，按年利率6%計息，並須自各該貸款提款日期起計三年內償還。上海濱橋向項目公司提供的貸款與其股東提供的貸款條款相同。濱江集團及聯可深活均為獨立於本公司及其關連人士的第三方。該等貸款並無以本集團任何資產作抵押；本公司或其任何附屬公司亦無就該等貸款提供任何擔保。本集團向上海濱橋提供的貸款已於本公司於2026年4月28日刊發的2025年年報中披露。

安排

作為重組一部分，於上海濱橋減資之登記程序完成後，夢響強音向上海濱橋提供的總額約為人民幣266,592,000元的股東貸款（承擔債務），將轉讓予上海星空水岸並由其承擔。

作為承擔債務之代價：

- (i) 上海濱橋應收上海星空水岸總額約為人民幣266,126,000元之貸款，將與承擔債務抵銷；及
- (ii) 剩餘餘額約人民幣466,000元將於債務置換完成後20個營業日內以現金結付。

夢響強音、上海濱橋及上海星空水岸將另行訂立債務轉讓協議。

該項抵銷安排反映融資架構，於該架構下，各股東所提供的股東貸款均已指定用於各自的相關地塊。於選擇性減資完成後，由於夢響強音退出上海濱橋並直接擁有上海星空水岸，因此該項抵銷消除了中間轉貸結構。重組後倘仍分拆維持該等貸款，並不符合效益，因此舉將在已不再處於母公司與附屬公司關係的各方之間造成循環付款義務。將予抵銷的款項金額大致相等（人民幣266.6百萬元對人民幣266.1百萬元），惟須結付約人民幣466,000元的現金差額。債務轉讓安排反映各股東間的商業安排，並消除於重組完成後已不再具備任何實益的公司間債務。此外，將予抵銷的款項金額大致相等，僅差約人民幣466,000元，將以現金結付。董事認為，債務轉讓安排屬公平合理，且符合本公司及其股東之整體利益。

上海濱橋及上海星空水岸之財務資料

下文載列上海濱橋截至2024年及2025年12月31日止兩個年度之未經審核綜合財務資料：

	截至12月31日止年度	
	2024年 (人民幣千元)	2025年 (人民幣千元)
除稅前虧損	998	1,154
除稅後虧損	998	1,154
資產淨值	1,096,027	1,094,873

於2024年及2025年12月31日，上海濱橋之未經審核綜合資產總值分別約為人民幣3,567,820,000元及人民幣4,176,121,000元。

夢響強音目前持有上海濱橋17.59%股權，其按權益法入賬列為一間聯營公司。於選擇性減資完成後，本集團於上海濱橋的餘下權益將為0%（即喪失重大影響力）。會計處理如下：

董事會函件

1. 應終止確認投資的全部賬面價值；
2. 出售收益=已收代價-出售股權的賬面值+任何保留權益的公平值（在此情況下公平值為零）。

有關進一步詳情，請參閱本通函附錄五所載本集團之未經審核備考財務資料附註2及5。

下文載列上海星空水岸截至2024年及2025年12月31日止兩個年度之經審核財務資料：

	截至12月31日止年度	
	2024年 (人民幣千元)	2025年 (人民幣千元)
除稅前虧損	69	117
除稅後虧損	69	117
資產淨值	193,162	193,045

於重組完成後，本集團將全資擁有上海星空水岸。該交易入賬為資產收購。因此，總購買代價按收購日期的相對公平值分攤至所收購個別可識別資產及所承擔負債。並無確認商譽。交易成本（專業費用、中介費）於收購成本內支銷，並無資本化。

有關進一步詳情，請參閱本通函附錄五所載本集團之未經審核備考財務資料附註2及5。

於2024年及2025年12月31日，上海星空水岸之經審核綜合資產總值分別約為人民幣616,589,000元及人民幣721,045,000元。

M1-04地塊、M3-01地塊及M2-01地塊均已根據一項固定資產貸款協議抵押於銀行。就該項重組而言，並無需要提供任何擔保。於完成後，上海濱橋向銀行作出的股東承諾將獲解除。經作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，董事並不知悉針對上海濱橋、上海星空水岸或M2-01地塊有任何正在進行之訴訟或索賠。

董事會函件

出售事項的代價超出出售股權的賬面淨值，其代價人民幣193.46百萬元較賬面淨值人民幣189.75百萬元超出人民幣3.71百萬元，此為出售聯營公司之收益，且將於綜合損益表「其他收入及收益」項下確認。有關進一步詳情，請參閱本通函附錄五所載本集團之未經審核備考財務資料附註2。

出售事項預計收益約為人民幣3.71百萬元，乃按代價人民幣193.46百萬元與於2025年12月31日出售股權的賬面值約人民幣189.75百萬元之差額計算。本集團通過一間間接全資附屬公司持有上海濱橋17.59%股權，賬面值約人民幣189.75百萬元（包括原始投資成本、累計分佔虧損）。本次選擇性減資的總代價為人民幣193.46百萬元。於減資完成後，本集團於上海濱橋的餘下權益為0%。代價與賬面值之間的差額約人民幣3.71百萬元於綜合損益表「其他收入及收益」項下確認為出售一間聯營公司之收益。於2025年12月31日，出售股權的賬面值約人民幣189.75百萬元，乃按上海濱橋未經審核資產淨值約人民幣1,078.74百萬元的17.59%計算，上述數據乃摘錄自上海濱橋截至2025年12月31日止年度的經審核財務報表。國富浩華（香港）會計師事務所有限公司就編製本通函進行審閱後，根據本集團的會計政策作出若干輕微會計調整，主要涉及將若干借款成本自費用重新分類至資本化。因此，如本通函附錄二所載，上海濱橋於2025年12月31日的最終經審閱資產淨值約為人民幣1,094.87百萬元。用於計算出售收益的賬面值人民幣189.75百萬元乃基於原有未經審核資產淨值，該金額亦是本集團於2025年12月31日將該項投資計入賬目的依據。有關進一步詳情，請參閱本通函附錄五所載本集團之未經審核備考財務資料附註2。

重組對本公司盈利、資產總值及負債總額的財務影響概述如下。該計算乃根據本通函附錄五所載未經審核備考財務資料進行：

	本集團	經擴大集團	變動
	(人民幣千元)	(人民幣千元)	(人民幣千元)
年內虧損	(118,792)	(115,801)	+2,991
資產總值	2,701,936	2,967,258	+265,322
負債總額	185,170	447,501	+262,331
資產淨值	2,516,766	2,519,757	+2,991

本公司申報會計師國富浩華（香港）會計師事務所有限公司已審閱出售事項及收購事項的會計處理，作為其就未經審核備考財務資料進行鑒證工作的一部分。誠如本通函附錄五本集團之未經審核備考財務資料所載，彼等認為(a)未經審核備考財務資料已由董事按所述基準妥為編製；(b)該基準與本集團的會計政策一致；及(c)就根據上市規則第4.29(1)段披露的未經審核備考財務資料而言，有關調整屬適當。

本公司及本集團資料

本公司為於開曼群島註冊成立之投資控股公司，本集團主要從事綜藝節目知識產權製作、運營及授權、音樂IP運營及授權、劇集及電影IP運營及授權以及其他IP相關業務。

夢響強音

夢響強音為於中華人民共和國註冊成立之有限責任公司，主要從事音樂IP運營及授權以及藝人管理。其為本公司之間接全資附屬公司。

訂約方資料

濱江集團

濱江集團為於中華人民共和國註冊成立之有限責任公司，主要從事產業投資，其由上海市楊浦區國有資產監督管理委員會全資擁有。

聯可深活

聯可深活為於中華人民共和國註冊成立之有限責任公司，主要從事網絡技術支援及信息系統集成服務，其由於香港註冊成立之有限責任公司Link Life HongKong Limited全資擁有，且其最終實益擁有人為Agora, Inc.（其股份於納斯達克上市（交易代號：API））。

據董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，於過去十二個月內，(a)濱江集團與聯可深活、彼等任何董事及法定代表人以及彼等任何可對交易施加影響力的最終實益擁有人；及(b)本公司、在本公司層面之任何關連人士，及／或在附屬公司層面之

任何關連人士（在有關附屬公司涉及交易的範圍內）之間並無訂立重大貸款安排。

上海濱橋及項目公司

上海濱橋為於中華人民共和國註冊成立之有限責任公司，主要從事企業管理及諮詢服務。重組完成前，聯可深活、濱江集團及夢響強音分別持有上海濱橋46.39%、36.02%及17.59%的股權。

重組完成前，上海濱橋擁有三家項目公司的全部股權，即上海星空水岸、上海聲視創拓及上海濱星。上海星空水岸、上海聲視創拓及上海濱星分別持有中華人民共和國上海市楊浦區85街項目內的M2-01、M1-04及M3-01地塊。

上海楊樹浦

上海楊樹浦為於中華人民共和國註冊成立之有限責任公司，由濱江集團全資擁有。其主營業務包括房地產開發、房地產經紀和房屋建築工程。

收購事項及出售事項之理由及裨益

項目背景

85街項目（「該項目」）是楊浦區政府的重大工程之一，戰略性地坐落於大橋街道，地處楊浦濱江南段核心。該項目定位為歷史風貌更新區及濱江中央集群，其聚焦科技創新、文化創意與數字經濟。另擬將老廠房重新發展為現代建築，並沿黃浦江配建配套設施。

於2022年初，聯可深活（Agora, Inc.的一家附屬公司）、濱江集團（國有企業）及夢響強音（本公司之間接全資附屬公司）同意合作開發該項目的部分地塊。於2022年年中，各方共同設立上海濱橋，作為平台公司以持有及管理項目公司，從事各地塊物業的開發與建造。

M1-04地塊及M3-01地塊最新開發情況

該項目於2023年開始施工。M1-04地塊（由上海聲視創拓持有）正開發成為科技創新樞紐，聚焦數字經濟及科技相關業務。M3-01地塊（由上海濱星持有）正開發成為城市發展樞紐。兩地塊現仍按施工時間表推進。

M2-01地塊（上海星空水岸）

M2-01地塊由上海星空水岸開發，位於楊樹浦路南側，毗鄰楊浦大橋，地處楊浦濱江南段核心區域，屬黃浦江濱江第一界面內。該地塊戰略性毗鄰多家領先及知名科技企業的區域總部，憑藉數字科技骨幹為現代創意產業提供支撐，並透過技術基礎設施及產業集聚助推文化創意發展，契合其作為歷史風貌更新區之原始定位。M2-01地塊開發主體結構框架已竣工，柱、樑及樓板等全部主要結構部件均已搭建完成。該建築已達到其設計總高度，主體結構現已穩固成型，後續作業將著重於室內裝修及其他非結構工程。主要建造工程預計於今年年底前完工。

該地塊總建築面積約為31,356.72平方米，其中地上建築面積約21,733.72平方米，地下建築面積約9,623.00平方米。建築物包括辦公面積約17,272.11平方米，以及配套面積合共約451.09平方米（含物業管理用房）及非機動車坡道面積。該地塊設有159個地下機動車泊位及350個地下非機動車泊位，不設地上停車區。

約60%的辦公面積將為自持辦公面積（即非供出售），其餘40%為可售辦公面積。根據土地出讓協議，受讓人須自留60%的辦公面積，餘下40%為可售辦公面積，為期不少於20年。據此，日後任何租賃或銷售活動均須取得物業所有權證書，包括規劃驗收、竣工質量備案、專項驗收及物權登記。上述安排須待政府主管部門最終批准。除將部分自持辦公面積用作本公司區域總部外，其餘辦公面積將租予文化及傳媒行業企業。本公司將從文化及傳媒生態圈內的上下游行業合作夥伴中物色潛在租戶，並涵蓋AI技術應用、數字科技及廣告媒體等領域的企業。本公司計劃透過其現有行業網絡，並利用本集團與內容創作者、發行商及行業協會的既有關係，以及針對性市場推廣及

直接與潛在策略合作夥伴進行接洽等方式物色該等合作夥伴。政府允許將大樓部分面積劃定為可售辦公面積，須待相關主管部門最終批准。目前，本公司無意出售有關辦公面積。若日後進行出售，對象將為上下游行業合作夥伴，惟須取得政府同意及符合本公司意圖。本公司預期，讓該等行業合作夥伴進駐同一發展項目，將產生協同效應、促進合作，並提升物業的整體價值。

於最後實際可行日期，本公司就M2-01地塊尚未與任何潛在買家或租戶訂立任何具法律約束力的協議，且概無保證日後將訂立任何該等協議。

與本集團核心業務的契合

本公司的核心業務為綜藝節目IP、音樂IP及影視劇IP的製作、運營及授權，以及藝人管理。M2-01地塊將用作本公司區域總部辦公場所，並作為文化及傳媒相關業務樞紐。

向上下游行業合作夥伴（例如音樂製作公司、藝人經紀公司、內容創作工作室及流媒體平台）出租或出售辦公單位，將於同一樓宇內形成文化及傳媒生態圈。透過將上下游行業合作夥伴集中於同一樓宇，本集團可構建完整產業生態圈，從而加快項目推進、共享資源及交叉推廣，降低交易成本並提升營運效率；若合作夥伴地理上分散，則難以取得上述效益。物理距離接近有助於合作夥伴之間的即場交流、定期面對面會議及更便捷的協調；本集團亦可在樓宇內舉辦定期交流活動、展示活動及研討會，鼓勵合作夥伴共同探索新商機，從而促成合資項目、聯合製作及創新內容形式，使各方受惠。當樓宇集中進駐產業從業者群體，對潛在租戶及買家更具吸引力，租金及售價亦相應提高；配套業務的集聚提升剩餘辦公單位的吸引力，而樓宇作為文化及傳媒中心的聲譽將隨時間提升，帶來長期價值增長。透過與行業合作夥伴為鄰，本集團可優先取得人才、內容及發行渠道，更早洞察新興趨勢、共同開發新IP，並向重視在本公司總部實體進駐的合作夥伴取得優惠條款，從而直接支持及提升本公司於綜藝節目製作、音樂IP運營及藝人管理等核心業務。

該地塊現在及未來的用途規劃（向文化及傳媒合作夥伴出租）與原定用途完全一致。有關契合關係具體體現如下：本公司將於該地塊物業中使用部分面積作為其文化及娛樂IP區域總部；其餘辦公面積將租予文化及傳媒企業以及AI技術、數字科技及廣告媒體相關企業。上述用途共同於M2-01地塊形成一個活躍且可自我維持的文化及傳媒生態圈，直接實現原定用途。於最後實際可行日期，儘管本集團獲准出售部分辦公空間（現預估約40%），惟須待政府的最終批准，本集團目前無意行使該權利。本集團擬保留自持部分用作其區域總部及向行業合作夥伴出租。

本公司無意將其核心業務重心由媒體及娛樂轉移至其他領域。M2-01地塊的作用，是作為支持及拓展本公司現有業務的實體基地。本集團的核心業務於2026年繼續聚焦四大領域：綜藝節目IP製作、運營及授權；音樂IP運營及授權；影視劇IP運營及授權；以及其他IP相關業務。其中包括：

1. 正在製作或計劃製作的綜藝節目
 - (i) 於2025年推出的AI音樂綜藝節目，本集團已獲委託擔任該節目的製作人。製作目前已經進行到第四期，錄製正在進行中。該節目計劃於2026年下半年播出。
 - (ii) 一場盛典活動直播計劃於8月舉行。
 - (iii) 某網絡平台委託製作的一檔嘻哈節目已啟動製作，目前正處於預錄籌備階段。
 - (iv) 本集團已開始與一名客戶就新一季小型賽車戶外節目計劃進行洽商，預計將於下半年推出。新一季大型舞蹈節目計劃於年底製作，本集團將為其提供導演及後期製作支持服務。
2. 音樂IP運營及授權：現有9,948個IP的曲庫保持穩定，預計年底將有小幅增長。授權客戶保持穩定。
3. 影視劇IP運營及授權：於2026年，本集團計劃繼續在全球授權其現有的700多部電影的片庫，同時拓展短片內容產品，包括短劇、動漫系列及互動影遊。這些新業態預計將於下半年與合作夥伴合作推向市場。
4. 其他IP相關業務：本集團目前管理65名藝人，預計本年度不會出現重大變動。

重組及其裨益

濱江集團正進行重組，基於法律、監管及稅務原因，透過上海濱橋選擇性減資方式實施。根據中華人民共和國公司法，選擇性減資為容許兩名股東（聯可深活及夢響強音）退出上海濱橋，同時讓剩餘股東（濱江集團）保留其為全資附屬公司之最直接及合規方法。本公司通過附屬公司夢響強音將退出上海濱橋換取上海星空水岸（M2-01地塊）。此外，以實物分派（轉讓項目公司股權作為代價）之選擇性減資，較以現金為基礎之買賣更具稅務效益。本次重組亦已於2025年10月9日獲得上海市楊浦區規劃和自然資源局的初步批覆。

收購事項讓本集團有機會取得上海市楊浦區結構已完工之物業開發項目的直接所有權。董事認為，收購事項讓本集團可直接控制擬用於文化及傳媒相關產業之M2-01地塊開發及營運，與本集團核心業務契合。出售事項所得款項將與收購事項代價抵銷，餘額將以本集團內部現金資源撥付，預期不會對本集團營運資金造成重大不利影響。

董事（包括獨立非執行董事）認為，重組屬公平合理，並符合本公司及其股東整體利益，理由如下：

- (i) 收購事項代價乃根據上海濱橋及上海星空水岸的獨立估值釐定，有關估值已提交楊浦區國有資產監督管理委員會備案；
- (ii) 本公司退出上海濱橋（少數股權投資），並取得上海星空水岸（全資附屬公司）的直接所有權，使本集團對一項優質物業資產取得直接控制權；
- (iii) M2-01地塊擬供文化及傳媒相關產業使用，與本集團綜藝節目製作、音樂IP運營及藝人管理等核心業務直接契合；

- (iv) 本集團所需現金流出極少（僅需支付約人民幣237,000元的象徵性差額款項及交易成本），因代價已大致透過轉讓上海星空水岸結付；
- (v) 重組使本集團可於上海黃金地段設立實體總部及文化及傳媒樞紐，並毗鄰領先科技企業；
- (vi) 租予或售予上下游行業合作夥伴辦公單位的能力，將形成文化及傳媒生態圈，促進合作並提升物業價值；及
- (vii) 本次重組亦已於2025年10月9日獲得上海市楊浦區規劃和自然資源局的初步批覆，確認其符合當地監管規定。

重組後，本公司亦將持有M2-01地塊；其中部分區域將作為本公司辦公室，而其餘區域將向文化傳媒行業合作夥伴出租或出售。本公司無意將其核心業務重心由媒體及娛樂轉移至其他領域。

出售事項所得款項亦將用於抵銷收購事項之代價，剩餘的代價結餘將由本集團內部現金資源撥付，預期不會對本集團營運資金造成重大不利影響。

除根據重組協議擬進行的出售事項外，於重組完成後起計未來12個月內，本公司就收購新業務，或縮減或出售其現有業務並無任何計劃或意向，亦未就上述事項訂立任何協議、安排、諒解或磋商。

董事認為，重組協議之條款公平合理，且收購事項及出售事項符合本公司及股東之整體利益。

上市規則涵義

股份互換安排及債務轉讓安排互為條件並構成重組協議項下單一重組的一部分，有關重組涉及收購事項及出售事項。因此，根據上市規則第14.24條，有關安排將按收購事項及出售事項兩者中較高者分類，並須遵守適用於該分類的申報、公告及／或股東批准規定。

由於收購事項及出售事項各自的上市規則第14.07條項下最高適用百分比率分別超過100%及75%，根據上市規則，有關收購事項構成本公司非常重大收購事項，而出售事項則構成本公司非常重大出售事項，因此須遵守上市規則第14章項下的申報、公告、通函及股東批准規定。

股東特別大會

本公司謹訂於2026年7月29日（星期三）十時正在中國上海市龍啟路158號燦星大廈23M樓召開及舉行股東特別大會，以供股東審議及酌情批准（其中包括）重組協議及其項下擬進行交易。股東特別大會通告載於本通函第EGM-1至EGM-3頁。

經董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，於重組協議日期，概無股東於重組協議及其項下擬進行之交易中擁有重大權益。因此，股東毋須就於股東特別大會上提呈以批准重組協議及其項下擬進行之交易的決議案放棄投票。

代表委任表格

隨函附奉股東特別大會適用的代表委任表格。該代表委任表格亦刊登於聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.starcmgroup.com)。無論閣下是否有意出席股東特別大會，務請按照隨附代表委任表格上列印的指示填妥表格，並盡快交回本公司的香港證券登記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，且無論如何須最遲於股東特別大會或其任何續會指定舉行時間48小時之前（即2026年7月27日（星期一）上午十時正之前）交回。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）並於會上投票，在此情況下，有關委任代表文件應被視作撤回。

以投票方式表決

根據上市規則第13.39(4)條及組織章程細則第13.5條，於大會上提呈表決的任何決議案須以投票方式表決，惟主席可善意允許就僅與上市規則指定的程序或行政事宜有關的決議案進行舉手表決。因此，股東特別大會通告所載的各項決議案將以投票方式表決。

於投票表決時，每名親身出席或由受委代表或（如股東為法團）獲正式授權的代表代為出席的股東就其為持有人的每股繳足入賬列為繳足股份擁有一票投票權。擁有多於一票投票權的股東並無義務用盡其所有票數投於同一意向。

暫停辦理股份過戶登記

本公司將不會暫停辦理股份過戶登記手續，以確定股東出席股東特別大會並於會上投票的資格。然而，為符合資格出席股東特別大會或其續會並於會上投票，所有股份過戶文件連同有關股票須不遲於2026年7月28日（星期二）（記錄日期）下午四時三十分，送交本公司香港證券登記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，以辦理登記手續。

推薦意見

董事認為，重組協議之條款公平合理，符合本集團及股東的整體利益。因此，董事建議股東投票贊成將於股東特別大會上提呈以批准重組協議及其項下擬進行交易的普通決議案。

其他資料

務請閣下垂注本通函附錄所載的其他資料。

此致

列位股東 台照

謹代表董事會
星空華文控股有限公司
主席、執行董事兼行政總裁
田明先生
謹啟

2026年7月14日

1. 本集團財務資料

本集團截至2023年、2024年及2025年12月31日止三個年度之財務資料，披露於下列已刊載於聯交所網站 (<https://www.hkexnews.hk>) 及本公司網站 (<http://www.starcmgroupp.com>) 之文件中：

本公司截至2023年12月31日止年度的年報：

https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2024/0429/2024042904528_c.pdf

本公司截至2024年12月31日止年度的年報：

https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2025/0429/2025042900656_c.pdf

本公司截至2025年12月31日止年度的年報：

https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2026/0428/2026042803182_c.pdf

2. 債務聲明

於2026年5月31日（即就編製本債務聲明而言本通函付印前之最後實際可行日期）營業時間結束時，經擴大集團之債務詳情載列如下：

項目	附註	人民幣千元 (未經審核)
銀行借款		
— 有抵押	(a)	298,483
租賃負債		
— 無抵押及無擔保		1,274
撥備	(b)	1,590
總計		<u>301,347</u>

附註：

- (a) 於2026年5月31日，銀行借款按年利率2.15%計息，並以賬面淨值約為人民幣444,301,000元的租賃土地作抵押。
- (b) 於2026年5月31日，經擴大集團的一家附屬公司為一起訴訟的被告。一家實體聲稱該經擴大集團的附屬公司應支付音樂版權保護活動產生的開支及收入分成約人民幣1,590,000元。法院聆訊於2026年1月舉行，但尚未達成判決，法律程序仍在進行中。本公司董事根據本集團法律顧問的意見，認為該附屬公司對該指控具有合理抗辯理由，因此，根據彼等於2026年5月31日的最佳估計，已就該訴訟產生的約人民幣1,590,000元計提撥備。

除上述所披露者及本集團內負債以及於日常業務過程中的一般貿易及其他應付款項外，於2026年5月31日營業時間結束時，經擴大集團並無任何已發行及尚未償還、已獲授權或已以其他方式設立但未發行的債務證券、定期貸款、任何其他未償還貸款資本、任何其他借貸或借貸性質之債務，包括銀行透支及承兌負債（一般貿易票據除外）或類似債務、債權證、按揭、抵押、貸款、承兌信貸、租購承諾、擔保、其他或然負債或債務。

3. 營運資金聲明

經計及本集團可動用的財務資金（包括內部資金及目前可動用的銀行授信），以及非常重大出售事項及非常重大收購事項的影響，董事經審慎周詳考慮後認為，經擴大集團自本通函日期起計至少未來12個月，擁有足夠的營運資金應付其現時需求。

4. 重大不利變動

於最後實際可行日期，董事並不知悉自2025年12月31日（即本集團最近期經審核綜合財務報表之編製日期）以來發生任何情況或事件可能導致本集團之財務或經營狀況出現重大不利變動。

5. 本集團管理層討論與分析

下文載列本集團截至2023年、2024年及2025年12月31日止年度之管理層討論與分析。就本通函而言，有關本集團之財務資料乃摘自本集團截至2023年、2024年及2025年12月31日止年度之經審核綜合財務報表。

截至2023年12月31日止年度

業務概覽

按業務線進行的業務分析

(i) 綜藝節目IP製作、運營及授權

截至2023年12月31日止年度，本集團共成功製作及播出五檔綜藝節目。下表載列該等節目之詳情：

序號	節目名稱	節目類型	播出時間	結束時間	主要播放平台	合作模式
1	《百川樂時空》	戶外／文化類 綜藝節目	2023/3/3	2023/3/10	抖音	受託承製
2	《了不起！舞社2023》	舞蹈類節目	2023/4/8	2023/6/10	優酷	受託承製
3	《中國好聲音2023》 ¹	音樂類節目	2023/7/28	2023/8/18	浙江衛視	製作分成
4	《這！就是街舞2023》	舞蹈類節目	2023/11/4	2024/1/20	優酷	受託承製
5	《亞洲超星團2023》	達人綜藝類節目	2023/11/25	2024/3/9	TVB	製作分成

附註1：《中國好聲音2023》於報告期內播出四期後暫停。

我們的綜藝節目的收入、毛利及毛利率受到多種因素的影響，包括但不限於(i)我們對節目採取的合作模式，(ii)我們與投資媒體平台的磋商，(iii)整體經濟環境，及(iv)觀眾偏好的轉變。因此，由於我們的綜藝節目IP製作、運營及授權的商業模式存在固有的風險，我們的財務表現每年都會出現波動。

(ii) 音樂IP運營及授權

於2023年12月31日，本集團的音樂庫擁有9,361個IP，包括我們在音樂綜藝節目創作過程中製作的3,765個現場音樂錄音、為我們簽約藝人製作的3,495首歌曲，以及2,101首獲授權及已購買的歌詞和音樂作品。

(iii) 電影及劇集IP運營及授權

於2023年12月31日，本集團擁有並經營一個由757個中國電影IP及由本集團製作的一套劇集《閱讀課》組成的大型電影庫。本集團通常將我們的電影授權給國內外電視媒體平台及網絡視頻平台重播，以換取在特定期限內的固定授權費。授權費通常根據若干因素釐定，包括授權的電影數量及授權期的長度。

(iv) 其他IP相關業務

本集團的其他IP相關業務主要包括：(i)藝人經紀；(ii)演唱會組織及製作；(iii)藝術教育及培訓；(iv)移動應用程序；(v)衍生消費品；及(vi)即時體驗場地。於2023年12月31日，我們有合共107名簽約藝人。

財務回顧**概覽**

截至2023年12月31日止年度，我們錄得收入為人民幣426.6百萬元，毛虧為人民幣59.4百萬元。我們於2023年的淨虧損為人民幣1,634.2百萬元，而於2022年則為淨溢利人民幣84.6百萬元。我們於2023年的經調整淨虧損為人民幣1,634.2百萬元，而於2022年則為經調整淨溢利人民幣120.8百萬元。由淨溢利扭轉為淨虧損乃主要由於(i)我們預期日後本集團音樂版權授權、線下活動及其他業務將出現大幅下跌，因此截至2023年12月31日止年度錄得商譽減值約人民幣1,191.6百萬元；(ii)我們的部分綜藝節目產生虧損或延遲播出；及(iii)我們的電視劇集節目版權因庫齡較長而減值所致。

按業務分部劃分的收入

截至2023年及2022年12月31日止年度，我們的收入主要來自(i)綜藝節目IP製作、運營及授權，(ii)音樂IP運營及授權，(iii)電影及劇集IP運營及授權，及(iv)其他IP相關業務。於2023年及2022年，來自綜藝節目IP製作、運營及授權業務的收入是我們總收入的最大組成部分，分別佔約37.8%及80.4%。下表載列截至2023年及2022年12月31日止年度，我們按業務分部劃分的收入明細：

	截至12月31日止年度	
	2023年	2022年
	(人民幣百萬元)	
綜藝節目IP製作、運營及授權	161.4	702.4
音樂IP運營及授權	30.6	63.6
電影及劇集IP運營及授權	151.7	58.7
其他IP相關業務	82.9	48.7
總計	426.6	873.4

銷售成本

下表載列截至2023年及2022年12月31日止年度按業務分部劃分的銷售成本：

	截至12月31日止年度	
	2023年 (人民幣百萬元)	2022年
綜藝節目IP製作、運營及授權	275.1	538.0
音樂IP運營及授權	29.1	16.4
電影及劇集IP運營及授權	107.6	10.3
其他IP相關業務	74.2	27.6
總計	<u>486.0</u>	<u>592.3</u>

毛(虧)/利及毛(虧)/利率

下表載列截至2023年及2022年12月31日止年度按各業務分部劃分的毛(虧)/利及毛(虧)/利率：

	截至12月31日止年度			
	2023年	2022年	2023年	2022年
	毛(虧)/利	毛(虧)/利率	毛利	毛利率
		(%)		(%)
(人民幣百萬元，百分比除外)				
綜藝節目IP製作、運營及授權	(113.7)	(70.4)%	164.4	23.4%
音樂IP運營及授權	1.5	4.9%	47.2	74.2%
電影及劇集IP運營及授權	44.1	29.1%	48.4	82.5%
其他IP相關業務	8.7	10.5%	21.1	43.3%
總計	<u>(59.4)</u>	<u>(13.9)%</u>	<u>281.1</u>	<u>32.2%</u>

鑒於下述原因，我們的毛利由2022年的人民幣281.1百萬元減少至2023年的毛虧人民幣59.4百萬元。

其他收入及收益

我們的其他收入及收益由2022年的人民幣27.5百萬元減少8.0%至2023年的人民幣25.3百萬元，主要是由於本集團於2023年收到的政府補貼較2022年減少，部分被利息收入增加抵銷所致。

銷售及分銷開支

我們的銷售及分銷開支由2022年的人民幣25.3百萬元減少13.4%至2023年的人民幣21.9百萬元，主要是由於銷售員工人數減少導致員工成本減少所致。

行政開支

我們的行政開支由2022年的人民幣146.7百萬元減少17.9%至2023年的人民幣120.5百萬元，主要是由於(i)我們於2023年並無產生上市開支；及(ii)我們錄得研發開支減少所致。該等減少部分被本集團於上市後營運所需的專業服務費及開支增加所抵銷。

商譽減值

本集團於2023年錄得商譽減值虧損人民幣1,191.6百萬元，而2022年則並無商譽減值虧損，乃由於預期日後本集團音樂版權授權、線下活動及其他業務將出現大幅下跌。

金融資產減值虧損

我們於2023年錄得金融資產減值虧損人民幣167.7百萬元(2022年：人民幣24.6百萬元)，主要由於於報告期內，基於我們的評估某些客戶的信用風險顯著提高。

按公平值計入損益的金融資產的公平值變動

我們於2023年錄得按公平值計入損益的金融資產的公平值變動虧損人民幣12.1百萬元，而2022年則錄得按公平值計入損益的金融資產的公平值變動收益人民幣3.9百萬元，主要是由於我們所投資的上市公司的股價波動所致。

其他開支

我們的其他開支由2022年的人民幣1.4百萬元增加171.4%至2023年的人民幣3.8百萬元，主要是由於我們的外匯虧損增加所致。

融資成本

我們的融資成本維持相對穩定，於2022年及2023年分別為人民幣2.9百萬元及人民幣2.6百萬元。

應佔合營企業及聯營公司的溢利及虧損

我們應佔合營企業的虧損由2022年的人民幣0.9百萬元增加至2023年的人民幣41.1百萬元，主要是由於夢響啟岸於2023年在建工程竣工後開始確認折舊，與夢響啟岸投資有關的虧損增加所致。於2022年及2023年，我們應佔聯營公司的虧損維持相對穩定，分別為人民幣6.2百萬元及人民幣6.0百萬元。

所得稅開支

我們的所得稅開支由2022年的人民幣19.8百萬元增加65.7%至2023年的人民幣32.8百萬元，主要是由於報告期內產生虧損而終止確認遞延稅項資產所致。

年內(虧損)/溢利

基於上述原因，我們於2023年錄得淨虧損人民幣1,634.2百萬元，而2022年則錄得淨溢利人民幣84.6百萬元，及於2023年錄得經調整淨虧損(非國際財務報告準則計量)人民幣1,634.2百萬元，而2022年則錄得經調整淨溢利(非國際財務報告準則計量)人民幣120.8百萬元。

非國際財務報告準則計量

為補充我們根據國際財務報告準則呈列的綜合財務報表，我們亦使用並非國際財務報告準則規定或按其呈列的經調整淨(虧損)/溢利(非國際財務報告準則計量)及經調整淨(虧損)/溢利率(非國際財務報告準則計量)作為額外財務計量指標。我們認為，該等非國際財務報告準則計量有助於通過消除若干項目之潛在影響來比較各期間及公司間的經營表現。我們相信，該計量指標為投資者及其他人士提供有用信息，以通過與我們的管理層相同方式了解及評估我們的綜合經營業績。然而，我們呈列的經調整淨(虧損)/溢利(非國際財務報告準則計量)及經調整淨(虧損)/溢利率(非國際財務報告準則計量)未必可與其他公司所呈列類似計量指標相比。該非國際財務報告準則計量用作分析工具存在局限性，閣下不應視其為獨立於或可代替我們根據國際財務報告準則所呈報經營業績或財務狀況的分析。

下表分別載列截至2023年及2022年12月31日止年度的經調整淨(虧損)/溢利。

	截至12月31日止年度	
	2023年	2022年
	(人民幣百萬元)	
年內(虧損)/溢利	(1,634.2)	84.6
經調整：		
上市開支	—	36.2
經調整淨(虧損)/溢利 ^(a)		
(非國際財務報告準則計量)	<u>(1,634.2)</u>	<u>120.8</u>
經調整淨(虧損)/溢利率 ^(b)		
(非國際財務報告準則計量)	<u>(383.1)%</u>	<u>13.8%</u>

附註：

- (a) 經調整淨(虧損)/溢利(非國際財務報告準則計量)定義為就上市開支進行調整後的年內(虧損)/溢利。上市開支主要包括就法律顧問及申報會計師為上市及全球發售提供的服務而向彼等支付的專業費用。
- (b) 經調整淨(虧損)/溢利率(非國際財務報告準則計量)定義為經調整淨(虧損)/溢利(非國際財務報告準則計量)除以收入。

財務狀況

物業、廠房及設備

截至2023年12月31日，我們的物業、廠房及設備為人民幣197.5百萬元，較於2022年12月31日的人民幣172.4百萬元增加人民幣25.1百萬元或14.6%。增加乃主要由於加大對興建「松江星空綜藝影視製作基地」的投資所致。

商譽

截至2023年12月31日，我們的商譽為人民幣301.3百萬元，較於2022年12月31日的人民幣1,488.3百萬元減少人民幣1,187.0百萬元或79.8%，主要是由於基於預期日後本集團音樂版權授權、線下活動及其他業務將出現大幅下跌，夢響強音文化傳播(上海)有限公司(「夢響強音」)現金產生單位(「夢響強音單位」)出現商譽減值。

分配至各現金產生單位的商譽的賬面值如下：

	截至12月31日止年度	
	2023年 (人民幣百萬元)	2022年
夢響強音單位	24.0	1,215.6
星空華文傳媒電影有限公司單位	277.3	272.7
於年末	<u>301.3</u>	<u>1,488.3</u>

重大投資

於2022年及2023年12月31日，我們於聯營公司的投資分別維持穩定於人民幣617.9百萬元及人民幣612.9百萬元。我們於合營企業的投資由於2022年12月31日的人民幣402.0百萬元減少至於2023年12月31日的人民幣361.0百萬元，主要由於有關投資夢響啟岸的虧損增加所致。

除2023年年報所披露者外，我們於2023年內並無進行或持有任何重大投資（包括對被投資公司的投資價值佔本公司總資產的5.0%或以上的任何投資）。

應收關聯方款項

於2023年及2022年12月31日，應收關聯方款項分別維持穩定於人民幣488.0百萬元及人民幣453.6百萬元。

其他無形資產

我們的其他無形資產由於2022年12月31日的人民幣162.0百萬元減少人民幣22.7百萬元或14.0%至於2023年12月31日的人民幣139.3百萬元，主要是由於重新授權本集團音樂庫中的舊歌曲及定期攤銷無形資產所致。

按公平值計入損益的金融資產

於2023年12月31日，我們按公平值計入損益的金融資產為人民幣55.3百萬元，較於2022年12月31日的人民幣26.7百萬元增加人民幣28.6百萬元或107.1%，主要是由於於上市公司股票的投資增加所致。

遞延稅項資產

我們的遞延稅項資產由於2022年12月31日的人民幣60.2百萬元減少人民幣28.7百萬元或47.7%至於2023年12月31日的人民幣31.5百萬元，主要是由於報告期內產生虧損而終止確認遞延稅項資產所致。

受限制現金

於2023年12月31日，我們的受限制現金為人民幣69.5百萬元，較於2022年12月31日的人民幣62.3百萬元增加人民幣7.2百萬元或11.6%，此乃由於為訴訟而抵押的受限制存款增加所致。

節目版權

於2023年12月31日，我們的節目版權為人民幣0.2百萬元，較於2022年12月31日的人民幣110.1百萬元減少人民幣109.9百萬元或99.8%，主要是由於我們的電視劇集節目版權因庫齡較長而減值所致。

貿易應收款項及應收票據

於2023年12月31日，我們的貿易應收款項及應收票據為人民幣220.8百萬元，較於2022年12月31日的人民幣626.0百萬元減少人民幣405.2百萬元或64.7%，該減少與收入減少變動一致。

預付款項、其他應收款項及其他資產

於2023年12月31日，我們的預付款項、其他應收款項及其他資產為人民幣280.0百萬元，較於2022年12月31日的人民幣116.9百萬元增加人民幣163.1百萬元或139.5%，主要是由於我們購買短期票據，於2024年有關票據已予以贖回。

貿易應付款項

於2023年12月31日，我們的貿易應付款項為人民幣177.4百萬元，較於2022年12月31日的人民幣253.3百萬元減少人民幣75.9百萬元或30.0%，該減少與銷售成本減少變動一致。

其他應付款項及應計費用

於2023年12月31日，我們的其他應付款項及應計費用為人民幣117.4百萬元，較於2022年12月31日的人民幣205.8百萬元減少人民幣88.4百萬元或43.0%，主要由於於2023年從我們於2020年與中國一個領先的短視頻平台簽訂的多年電影IP授權合約確認收入所致。

租賃負債

於2023年12月31日，我們的租賃負債為人民幣12.0百萬元，較於2022年12月31日的人民幣15.6百萬元減少人民幣3.6百萬元或23.1%，主要由於租金減少所致。

流動資金及資本資源

於2023年12月31日，我們主要透過股權融資及本公司保留盈利產生的現金流量撥付我們的現金需求。於2023年及2022年12月31日，我們的現金及現金等價物分別為人民幣353.9百萬元及人民幣587.6百萬元。

我們的現金主要用於我們的業務運營及擴張計劃，這需要大量的資金，包括綜藝節目製作成本、音樂IP製作成本及其他營運資金需求。於可見將來，我們認為，本公司的流動資金需求將由我們經營活動產生的現金流量、本公司於2022年的全球發售所得款項淨額及不時從資本市場籌集的其他資金共同支付。

下表載列本公司分別於所示年度的現金流量概要：

	截至12月31日止年度	
	2023年	2022年
	(人民幣百萬元)	
除稅前(虧損)/溢利	(1,601.4)	104.4
調整	1,557.9	65.6
營運資金變動	113.3	169.9
已付所得稅	(9.1)	(19.1)
已收利息	6.9	5.4
經營活動所得現金流量淨額	67.6	326.2
投資活動所用現金流量淨額	(304.9)	(602.3)
融資活動所得現金流量淨額	1.7	310.8
現金及現金等價物(減少)/增加淨額	(235.6)	34.7
年初現金及現金等價物	587.6	547.2
匯率變動影響淨額	1.9	5.7
年末現金及現金等價物	353.9	587.6

資產負債比率

於2023年12月31日，我們的資產負債比率為0.4%（2022年：0.3%）。

重大收購及出售

除於2023年年報所披露者外，我們於2023年內並無進行任何重大的附屬公司、綜合聯屬實體或聯營公司收購或出售。

資產質押

於2023年12月31日，質押的定期存款金額為人民幣69.5百萬元，用於購買租賃土地及訴訟的質押。

或然負債

於2023年12月31日，除上文所述的訴訟外，本集團概無其他重大或然負債。

外匯風險

本集團的業務主要以人民幣進行。我們擁有交易性貨幣風險。該風險源自經營單位以其功能貨幣以外的貨幣進行買賣。於2023年12月31日，主要非人民幣資產為以港元或美元計值的現金及現金等價物。人民幣兌港元或美元的匯率波動將對本集團的經營業績造成影響。

截至2024年12月31日止年度

業務概覽

按業務線進行的業務分析

(i) 綜藝節目IP製作、運營及授權

一直以來，本集團製作的綜藝節目以其優質的製作內容贏得各大播放平台及觀眾的喜愛。

2024年，我們完成播出了綜藝節目《亞洲超星團》。本集團一直積極探索與其他播放平台的戰略合作機會。除若干小型項目、商業演出及音樂會外，我們在2024年參與多個平台的綜藝節目編導及後期製作服務，例如優酷平台上的《閃亮星電音》及騰訊平台上的《鮮活唱遊團》和《超新星運動會》。

於2024年，本集團將重心從管理整個製作過程轉移至綜藝節目的導演團隊及後期製作方面。因此，本集團的收入及毛利規模相對較低。

我們的綜藝節目的收入、毛利及毛利率受到多種因素的影響，包括但不限於(i)我們對節目採取的合作模式；(ii)我們與投資媒體平台的磋商；(iii)整體經濟環境；及(iv)觀眾偏好的轉變。因此，由於我們的綜藝節目IP製作、運營及授權的商業模式存在固有的風險，我們的財務表現每年都會出現波動。

(ii) 音樂IP運營及授權

截至2024年12月31日，本集團的音樂庫擁有9,733個IP，包括我們在音樂綜藝節目創作過程中製作的3,765個現場音樂錄音、為我們簽約藝人製作的3,694首歌曲，以及2,274首獲授權及已購買的歌詞及音樂作品。

(iii) 電影及劇集IP運營及授權

截至2024年12月31日，本集團擁有並經營一個由757個中國電影IP及由本集團製作的一套劇集《閱讀課》組成的大型電影庫。本集團通常將我們的電影授權給國內外電視媒體平台及網絡視頻平台重播，以換取在特定期限內的固定授權費。授權費通常根據若干因素釐定，包括授權的電影數量及授權期的長度。

(iv) 其他IP相關業務

本集團的其他IP相關業務主要包括：(i)藝人經紀；(ii)演唱會組織及製作；(iii)藝術教育及培訓；(iv)移動應用程序；(v)衍生消費品；及(vi)即時體驗場地。截至2024年12月31日，我們有合共75名簽約藝人。

財務回顧

概覽

截至2024年12月31日止年度，我們錄得收入為人民幣163.1百萬元，毛利為人民幣40.0百萬元。我們於2024年的淨虧損為人民幣230.0百萬元，而於2023年則為淨虧損人民幣1,634.2百萬元。2024年淨虧損減少乃主要由於本集團所確認商譽減值虧損由人民幣1,191.6百萬元減至2024年的確認人民幣48.5百萬元。儘管如此，本集團於截至2024年12月31日止年度仍錄得淨虧損，主要由於以下原因：

- (i) 本集團於2024年製作的節目規模相對較小，產生的毛利相對較少；
- (ii) 本集團投資的合營企業仍處於經營虧損狀態；及
- (iii) 預期未來本集團電影播放權授權減少後，截至2024年12月31日止年度確認商譽減值約人民幣48.5百萬元。

按業務線劃分的收入

截至2024年及2023年12月31日止年度，我們的收入主要來自(i)綜藝節目IP製作、運營及授權；(ii)音樂IP運營及授權；(iii)電影及劇集IP運營及授權；及(iv)其他IP相關業務。下表載列截至2024年及2023年12月31日止年度，我們按業務分部劃分的收入明細：

	截至12月31日止年度	
	2024年	2023年
	(人民幣百萬元)	
綜藝節目IP製作、運營及授權	33.9	161.4
音樂IP運營及授權	14.0	30.6
電影及劇集IP運營及授權	60.6	151.7
其他IP相關業務	54.6	82.9
總計	163.1	426.6

銷售成本

下表載列截至2024年及2023年12月31日止年度按業務分部劃分的銷售成本：

	截至12月31日止年度	
	2024年	2023年
	(人民幣百萬元)	
綜藝節目IP製作、運營及授權	56.9	275.1
音樂IP運營及授權	4.9	29.1
電影及劇集IP運營及授權	20.2	107.6
其他IP相關業務	41.1	74.2
總計	123.1	486.0

毛(虧)／利及毛(虧)／利率

下表載列截至2024年及2023年12月31日止年度按各業務分部劃分的毛(虧)／利及毛(虧)／利率：

	截至12月31日止年度			
	2024年		2023年	
	毛(虧) ／利	毛(虧) ／利率	毛(虧) ／利	毛(虧) ／利率
		(%)		(%)
	(人民幣百萬元，百分比除外)			
綜藝節目IP製作、運營及授權	(23.0)	(67.8)	(113.7)	(70.4)
音樂IP運營及授權	9.1	65.0	1.5	4.9
電影及劇集IP運營及授權	40.4	66.7	44.1	29.1
其他IP相關業務	13.5	24.7	8.7	10.5
總計	40.0	24.5	(59.4)	(13.9)

鑒於上述原因，我們於2024年錄得毛利人民幣40.0百萬元，2023年則為毛虧人民幣59.4百萬元。

其他收入及收益

我們的其他收入及收益維持相對穩定，於2023年及2024年分別為人民幣25.3百萬元及人民幣24.4百萬元。

銷售及分銷開支

我們的銷售及分銷開支由2023年的人民幣21.9百萬元減少21.0%至2024年的人民幣17.3百萬元，主要是由於銷售員工人數減少導致員工成本減少所致。

行政開支

我們的行政開支由2023年的人民幣120.5百萬元減少25.0%至2024年的人民幣90.4百萬元，主要是由於(i)行政及研發員工人數減少導致員工成本減少；及(ii)專業服務費及開支減少。該等減少部分被辦公租賃裝修的攤銷增加所抵銷。

商譽減值虧損

我們於2024年錄得商譽減值虧損人民幣48.5百萬元(2023年：人民幣1,191.6百萬元)，主要由於預期未來本集團電影播放權授權減少。

貿易及其他應收款項減值虧損

我們於2024年錄得貿易及其他應收款項減值虧損人民幣50.2百萬元(2023年：人民幣167.7百萬元)，主要由於基於我們於2023年的評估，某些客戶的信用風險增加幅度相對較大。

提供予一家合營企業及一家聯營公司的貸款的減值虧損

我們於2024年就提供予一家合營企業及一家聯營公司的貸款錄得減值虧損人民幣10.7百萬元(2023年：無)，主要是由於根據我們的評估，提供予一家合營企業及一家聯營公司的貸款存在預期信貸風險。

物業、廠房及設備以及使用權資產減值虧損

我們於2024年錄得物業、廠房及設備以及使用權資產減值虧損人民幣21.0百萬元(2023年：無)。該減值虧損主要是由於該單位經營虧損，從事綜藝節目IP製作、運營及授權業務的現金產生單位的可收回金額低於其賬面值。

按公平值計入損益的金融資產的公平值減少

我們於2024年錄得按公平值計入損益的金融資產的公平值變動虧損人民幣2.8百萬元，而2023年則錄得按公平值計入損益的金融資產的公平值變動虧損人民幣12.1百萬元，主要是由於我們投資的上市公司的股價波動所致。

其他開支

我們的其他開支由2023年的人民幣3.8百萬元增加360.5%至2024年的人民幣17.5百萬元，主要是由於訴訟賠償虧損增加所致。

融資成本

我們的融資成本由2023年的人民幣2.6百萬元減少84.6%至2024年的人民幣0.4百萬元。於2023年，我們全額確認來自長期電影IP授權合約預付款的收入。在全額確認收入後，我們不再錄得預付款產生的融資成本。

應佔合營企業及聯營公司的虧損

我們應佔合營企業的虧損由2023年的人民幣41.1百萬元減少29.4%至2024年的人民幣29.0百萬元，主要是由於夢響啟岸工程竣工後，與夢響啟岸投資有關的虧損減少所致。我們應佔聯營公司的虧損由2023年的人民幣6.0百萬元增加25.0%至2024年的人民幣7.5百萬元，主要由於我們的聯營公司虧損增加。

所得稅抵免／（開支）

我們於2024年錄得所得稅抵免人民幣1.1百萬元，而2023年則錄得所得稅開支人民幣32.9百萬元，主要是由於因2023年產生虧損而終止確認遞延稅項資產所致。

年內虧損

基於上述原因，我們於2024年錄得淨虧損人民幣230.0百萬元，而2023年則錄得淨虧損人民幣1,634.2百萬元。

財務狀況

物業、廠房及設備

物業、廠房及設備由2023年12月31日的人民幣197.5百萬元減少人民幣18.5百萬元或9.4%至2024年12月31日的人民幣179.0百萬元，主要是由於報告期內確認減值虧損所致。

商譽

我們的商譽由2023年12月31日的人民幣301.3百萬元減少人民幣44.7百萬元或14.8%至2024年12月31日的人民幣256.6百萬元，主要由於預期未來本集團電影播放權授權減少後，於報告期內確認商譽減值約人民幣48.5百萬元。

分配至各現金產生單位的商譽的賬面值如下：

	截至12月31日止年度	
	2024年 (人民幣百萬元)	2023年
夢響強音單位	24.0	24.0
星空華文傳媒電影有限公司單位	232.6	277.3
於年末	<u>256.6</u>	<u>301.3</u>

於聯營公司的權益

我們於聯營公司的權益維持相對穩定，於2023年及2024年12月31日分別為人民幣878.1百萬元及人民幣865.5百萬元。

下表載列於2024年及2023年12月31日我們於聯營公司的權益：

	於12月31日	
	2024年 (人民幣百萬元)	2023年
投資成本加分佔收購後損益及其他全面收益，		
扣除已收股息	605.4	612.9
向聯營公司提供貸款*	260.1	265.2
總計	<u>865.5</u>	<u>878.1</u>

- * 向聯營公司提供的貸款已墊付予上海濱橋企業管理有限公司（「上海濱橋」）。該等貸款為無抵押，其中人民幣250,811,000元為免息及無固定還款期限；且其餘下結餘均按6%的年利率計息並須於提取有關貸款日期起計三年內償還。董事認為，該等貸款預期不會於報告期末起計未來十二個月內清償。

於合營企業的權益

我們於合營企業的權益由於2023年12月31日的人民幣539.7百萬元減少人民幣31.9百萬元或5.9%至於2024年12月31日的人民幣507.8百萬元，主要由於於2024年錄得分佔合營企業虧損所致。

下表載列於2024年及2023年12月31日我們於合營企業的權益：

	於12月31日	
	2024年	2023年
	(人民幣百萬元)	
投資成本加分佔收購後損益及其他全面收益，		
扣除已收股息	383.7	361.0
向一家合營企業提供的貸款*	124.1	178.7
總計	507.8	539.7

- * 向一家合營企業提供的貸款已墊付予夢響啟岸。該貸款為無抵押、不計息且無固定還款期限。董事認為，該等貸款預期不會於報告期末起計未來十二個月內清償。

重大投資

除2024年年報所披露者外，我們於2024年內並無進行或持有任何重大投資（包括對被投資公司的投資價值佔本公司總資產的5.0%或以上的任何投資）。

應收關聯方款項

截至2024年12月31日，本集團應收關聯方款項為人民幣112.5百萬元（2023年12月31日：人民幣44.0百萬元）。

其他無形資產

我們的其他無形資產由截至2023年12月31日的人民幣139.3百萬元減少人民幣8.0百萬元或5.7%至截至2024年12月31日的人民幣131.3百萬元，主要是由於我們的電影IP授權定期攤銷所致。

按公平值計入損益的金融資產

於2024年12月31日，我們按公平值計入損益的金融資產為人民幣52.5百萬元，較於2023年12月31日的人民幣55.3百萬元減少人民幣2.8百萬元或5.1%，主要是由於我們投資的上市公司的股價波動所致。

受限制現金

我們的受限制現金維持相對穩定，於2023年及2024年12月31日分別為人民幣69.5百萬元及人民幣68.5百萬元。

節目版權

我們的節目版權維持相對穩定，於2023年及2024年12月31日分別為人民幣0.2百萬元及人民幣0.2百萬元。

貿易應收款項

於2024年12月31日，我們的貿易應收款項為人民幣99.0百萬元，較於2023年12月31日的人民幣220.8百萬元減少人民幣121.8百萬元或55.2%，該減少與收入減少變動一致及歸因於貿易應收款項減值增加。

預付款項、其他應收款項及其他資產

於2024年12月31日，我們的預付款項、其他應收款項及其他資產為人民幣74.4百萬元，較於2023年12月31日的人民幣280.0百萬元減少人民幣205.6百萬元或73.4%，主要是由於我們於2023年購買的短期票據到期。

貿易應付款項

於2024年12月31日，我們的貿易應付款項為人民幣117.1百萬元，較於2023年12月31日的人民幣177.4百萬元減少人民幣60.3百萬元或34.0%，該減少與銷售成本減少變動一致。

其他應付款項及應計費用

於2024年12月31日，我們的其他應付款項及應計費用為人民幣46.5百萬元，較於2023年12月31日的人民幣89.5百萬元減少人民幣43.0百萬元或48.0%，主要由於結算若干其他應付款項所致。

合約負債

於2024年12月31日，我們的合約負債為人民幣16.0百萬元，較於2023年12月31日的人民幣11.7百萬元增加人民幣4.3百萬元或36.8%，主要由於待確認合約負債增加所致。

撥備

於2024年12月31日，我們的撥備為人民幣35.4百萬元，較於2023年12月31日的人民幣16.2百萬元增加人民幣19.2百萬元或118.5%，主要由於就預期訴訟成本計提額外撥備所致。

租賃負債

於2024年12月31日，我們的租賃負債為人民幣6.9百萬元，較於2023年12月31日的人民幣12.0百萬元減少人民幣5.1百萬元或42.5%，主要由於結算租賃負債所致。

流動資金及資本資源

於2024年12月31日，我們主要透過股權融資及本公司保留盈利產生的現金流量撥付我們的現金需求。於2024年及2023年12月31日，我們的現金及現金等價物分別為人民幣425.3百萬元及人民幣353.9百萬元。同時，本集團分別於2024年及2023年12月31日並無借款。

我們的現金主要用於我們的業務運營及擴張計劃，這需要大量的資金，包括綜藝節目製作成本、音樂IP製作成本及其他營運資金需求。於可見將來，我們認為，本公司的流動資金需求將由我們經營活動產生的現金流量及不時從資本市場籌集的其他資金共同支付。

資產負債比率

於2024年12月31日，我們的資產負債比率為0.26%（2023年：0.42%）。

重大收購及出售

除於2024年年報所披露者外，我們於2024年內並無進行任何重大的附屬公司、綜合聯屬實體或聯營公司收購或出售。

資產質押

於2024年12月31日，受限制存款金額為人民幣68.5百萬元，用於購買租賃土地及訴訟撥備的質押。

或然負債

於2024年12月31日，除財務報表附註33所載的訴訟外，本集團概無其他重大或然負債。

外匯風險

本集團的業務主要以人民幣進行。我們擁有交易性貨幣風險。該風險源自經營單位以其功能貨幣以外的貨幣進行買賣。於2024年12月31日，主要非人民幣資產為以港元或美元計值的現金及現金等價物。人民幣兌港元或美元的匯率波動將對本集團的經營業績造成影響。本集團並不打算對沖其外匯波動風險。我們將持續監控經濟形勢及本集團的外匯風險狀況，如有必要，將會在未來考慮採取適當的對沖措施。

截至2025年12月31日止年度

業務概覽

按業務線進行的業務分析

(i) 綜藝節目IP製作、運營及授權

一直以來，本集團製作的綜藝節目以其優質的製作內容贏得各大播放平台及觀眾的喜愛。

截至2025年12月31日止年度，本集團參與了多個綜藝節目的編導及後期製作服務，即北京廣播電視台的《最美中軸線》、愛奇藝平台的《亞洲新聲》、優酷平台的《風馳賽車手》及騰訊平台的《出發吧唱遊團》。此外，我們參與了一檔AI音樂綜藝節目的編導服務，該節目計劃於2026年播出。本集團一直積極探索與其他播放平台的戰略合作機會。

我們綜藝節目的收入、毛利及毛利率受到多種因素的影響，包括但不限於(i)我們對節目採取的合作模式；(ii)我們與投資媒體平台的磋商；(iii)整體經濟環境；及(iv)觀眾偏好的轉變。因此，由於我們的綜藝節目知識產權（「IP」）製作、運營及授權的商業模式存在固有的風險，我們的財務表現可能每年都會出現波動。

(ii) 音樂IP運營及授權

截至2025年12月31日，本集團的音樂庫擁有9,948個IP，包括我們在音樂綜藝節目創作過程中製作的3,765個現場音樂錄音、為我們簽約藝人製作的3,859首歌曲，以及2,324首歌詞及音樂作品。

(iii) 電影及劇集IP運營及授權

本集團善用我們龐大的電影庫、經驗豐富的內部專業團隊以及與媒體平台的長期合作關係，積極拓展電影授權及劇集製作領域。

截至2025年12月31日，本集團擁有並經營一個由757個中國電影IP及由本集團製作的一套劇集《閱讀課》組成的大型電影庫。

本集團通常將我們的電影授權給國內外電視媒體平台及網絡視頻平台重播，以換取在特定期限內的固定授權費。授權費通常根據若干因素釐定，包括授權的電影數量及授權期的長度。

(iv) 其他IP相關業務

本集團的其他IP相關業務主要包括：(i)藝人經紀；(ii)演唱會組織及製作；(iii)藝術教育及培訓；(iv)移動應用程序；(v)衍生消費品；及(vi)即時體驗場地。截至2025年12月31日，我們有合共65名簽約藝人。

財務回顧

概覽

截至2025年12月31日止年度，我們錄得收入為人民幣168.3百萬元，較2024年的人民幣163.1百萬元輕微增加。這主要是由於本集團音樂庫中舊歌曲的授權續期收入增加，抵銷了其他IP相關業務的下滑所致。我們的毛利由2024年的人民幣40.0百萬元增至2025年的人民幣88.1百萬元，毛利率亦由2024年的24.5%提升至2025年的52.3%。該改善主要歸因於我們的綜藝節目業務策略性轉向利潤率較高的編導及後期製作服務。

我們於2025年的淨虧損為人民幣118.8百萬元，而於2024年的淨虧損為人民幣230.0百萬元。2025年淨虧損減少乃主要由於(a)通過加強成本控制措施及提高運營效率，我們的毛利率由2024年的24.5%增至2025年的52.3%；(b)本集團於過往年度確認大量減值後，本集團所確認商譽減值虧損由2024年的人民幣48.5百萬元大幅減少至2025年的人民幣3.0百萬元；及(c)行政開支由2024年的人民幣90.4百萬元減至2025年的人民幣49.6百萬元，此乃受成本控制措施及員工人數減少所驅動。儘管如此，本集團於2025年仍錄得淨虧損，主要原因為本集團若干聯營公司持有的物業產生減值支出，導致該等投資的賬面值出現重大變動。

按業務線劃分的收入

截至2025年及2024年12月31日止年度，我們的收入主要來自(i)綜藝節目IP製作、運營及授權；(ii)音樂IP運營及授權；(iii)電影及劇集IP運營及授權；及(iv)其他IP相關業務。下表載列截至2025年及2024年12月31日止年度，我們按業務分部劃分的收入明細：

	截至12月31日止年度	
	2025年	2024年
	(人民幣百萬元)	
綜藝節目IP製作、運營及授權	39.1	33.9
音樂IP運營及授權	31.5	14.0
電影及劇集IP運營及授權	62.2	60.6
其他IP相關業務	35.5	54.6
總計	<u>168.3</u>	<u>163.1</u>

銷售成本

下表載列截至2025年及2024年12月31日止年度按業務分部劃分的銷售成本：

	截至12月31日止年度	
	2025年 (人民幣百萬元)	2024年
綜藝節目IP製作、運營及授權	14.4	56.9
音樂IP運營及授權	12.8	4.9
電影及劇集IP運營及授權	21.8	20.2
其他IP相關業務	31.2	41.1
總計	<u>80.2</u>	<u>123.1</u>

毛(虧)/利及毛(虧)/利率

下表載列截至2025年及2024年12月31日止年度按各業務分部劃分的毛(虧)/利及毛(虧)/利率：

	截至12月31日止年度			
	2025年		2024年	
	毛(虧) / 利	毛(虧) / 利率 (%)	毛(虧) / 利	毛(虧) / 利率 (%)
	(人民幣百萬元，百分比除外)			
綜藝節目IP製作、運營及授權	24.7	63.2	(23.0)	(67.8)
音樂IP運營及授權	18.7	59.4	9.1	65.0
電影及劇集IP運營及授權	40.4	65.0	40.4	66.7
其他IP相關業務	4.3	12.1	13.5	24.7
總計	<u>88.1</u>	<u>52.3</u>	<u>40.0</u>	<u>24.5</u>

鑒於上述原因，我們的毛利由2024年的人民幣40.0百萬元增加120.3%至2025年的人民幣88.1百萬元。

其他收入及收益

我們的其他收入及收益由2024年的人民幣24.4百萬元減少28.3%至2025年的人民幣17.5百萬元，主要是由於利息收入減少。

銷售及分銷開支

我們的銷售及分銷開支由2024年的人民幣17.3百萬元減少13.9%至2025年的人民幣14.9百萬元，主要是由於銷售員工人數減少導致員工成本減少所致。

行政開支

我們的行政開支由2024年的人民幣90.4百萬元減少45.1%至2025年的人民幣49.6百萬元，主要是由於(i)行政及研發員工人數減少導致員工成本減少；(ii)年內折舊開支減少，乃由於過往年度就使用權資產以及物業、廠房及設備確認減值虧損；及(iii)專業服務費及開支減少。

商譽減值虧損

我們於2025年錄得商譽減值虧損人民幣3.0百萬元（2024年：人民幣48.5百萬元），主要是由於預期未來我們的電影播放權授權收入減少而於過往年度確認商譽減值，2025年僅錄得小幅調整。

貿易及其他應收款項減值虧損

我們於2025年錄得貿易及其他應收款項減值虧損人民幣14.0百萬元（2024年：人民幣50.2百萬元），主要是由於過往年度評估的若干客戶信貸風險顯著上升的情況並未持續。

提供予一家合營企業及一家聯營公司的貸款的減值虧損（撥回）／確認

我們於2025年就提供予一家合營企業及一家聯營公司的貸款錄得減值虧損撥回人民幣1.8百萬元，而2024年則錄得減值虧損人民幣10.7百萬元，主要由於部分相關貸款結餘已收回。

物業、廠房及設備以及使用權資產減值虧損

我們於2025年並無錄得物業、廠房及設備以及使用權資產減值虧損，2024年則錄得減值虧損人民幣21.0百萬元。過往年度減值虧損主要是由於該單位於上年度經營虧損，從事綜藝節目IP製作、運營及授權業務的現金產生單位的可收回金額低於其賬面值，而於2025年則無需計提有關減值虧損。

按公平值計入損益的金融資產的公平值增加／(減少)

我們於2025年錄得按公平值計入損益的金融資產的公平值變動收益為人民幣9.8百萬元，而2024年則錄得按公平值計入損益的金融資產的公平值變動虧損人民幣2.8百萬元，主要是由於我們所投資上市公司的股價波動。

其他開支

我們的其他開支由2024年的人民幣17.5百萬元大幅減少65.1%至2025年的人民幣6.1百萬元。該減少主要由於訴訟賠償開支減少，部分被因外匯匯率波動而導致的外匯虧損增加所抵銷。

融資成本

我們的融資成本由2024年的人民幣0.4百萬元減少至2025年的人民幣0.2百萬元。

應佔一家合營企業及聯營公司的虧損

我們應佔一家合營企業的虧損由2024年的人民幣29.0百萬元減少43.8%至2025年的人民幣16.3百萬元，主要是由於與夢響啟岸投資有關的虧損減少所致。我們應佔聯營公司的虧損由2024年的人民幣7.5百萬元大幅增加1,280.0%至2025年的人民幣103.5百萬元，主要歸因於就我們的聯營公司陝西星空碩藍置業有限公司(「**陝西碩藍**」)及陝西星空原綠置業有限公司(「**陝西原綠**」)持有的物業確認減值撥備，導致該等投資的賬面值大幅減少。

所得稅抵免／(開支)

我們於2025年錄得所得稅開支人民幣28.4百萬元，而2024年則錄得所得稅抵免人民幣1.1百萬元，主要是由於(i)一間附屬公司出售若干股票導致所得稅增加，及(ii)外地收入豁免徵稅(FSIE)制度項下重新評估**星空華文傳媒**電影有限公司(「**星空華文傳媒**」)的電影IP授權業務而產生的所得稅之補充撥備。

年內虧損

基於上述原因，我們錄得淨虧損由2024年的人民幣230.0百萬元減少至2025年的人民幣118.8百萬元。

財務狀況

物業、廠房及設備

物業、廠房及設備保持相對穩定，為於2024年12月31日的人民幣179.0百萬元及於2025年12月31日的人民幣179.5百萬元。

商譽

我們的商譽由2024年12月31日的人民幣256.6百萬元減少人民幣8.2百萬元或3.2%至2025年12月31日的人民幣248.4百萬元，主要是由於(i)外幣兌換對星空華文傳媒商譽的影響；及(ii)因夢響強音預期未來盈利輕微減少而產生的減值虧損。

分配至各現金產生單位的商譽的賬面值如下：

	截至12月31日止年度	
	2025年	2024年
	(人民幣百萬元)	
夢響強音單位	21.0	24.0
星空華文傳媒單位	227.4	232.6
於年末	248.4	256.6

於聯營公司的權益

我們於聯營公司的權益維持相對穩定，於2024年及2025年12月31日分別為人民幣865.5百萬元及人民幣876.2百萬元。於報告期內，本集團向一家新成立的聯營公司投資人民幣115百萬元。茲提述本公司於2025年11月13日就成立合營企業所發佈之公告。該等增加被就我們的聯營公司陝西碩藍及陝西原綠持有的物業所確認之減值撥備所抵銷，導致該等投資的賬面值大幅減少。

下表載列於2025年及2024年12月31日我們於聯營公司的權益：

	於12月31日	
	2025年	2024年
	(人民幣百萬元)	
投資成本加分佔收購後損益及其他全面收益，		
扣除已收股息	615.6	605.4
向聯營公司提供貸款*	260.6	260.1
總計	876.2	865.5

* 向聯營公司提供的貸款已墊付予上海濱橋企業管理有限公司(「上海濱橋」)。該等貸款為無抵押，其中人民幣250,811,000元為免息及無固定還款期限；且其餘下結餘均按6%的年利率計息並須於提取有關貸款日期起計三年內償還。董事認為，該等貸款預期不會於報告期末起計未來十二個月內清償。

於一家合營企業的權益

我們於一家合營企業的權益於2024年及2025年12月31日保持相對穩定，分別為人民幣507.8百萬元及人民幣493.0百萬元。

下表載列於2025年及2024年12月31日我們於合營企業的權益：

	於12月31日	
	2025年	2024年
	(人民幣百萬元)	
投資成本加分佔收購後損益及其他全面收益，		
扣除已收股息	367.5	383.7
向一家合營企業提供的貸款*	125.5	124.1
總計	493.0	507.8

* 向一家合營企業提供的貸款已墊付予夢響啟岸。該貸款為無抵押、不計息且無固定還款期限。董事認為，該等貸款預期不會於報告期末起計未來十二個月內清償。

重大投資

除本通函所披露者外，我們於2025年內並無進行或持有任何重大投資（包括對被投資公司的投資價值佔本公司總資產的5.0%或以上的任何投資）。

應收關聯方款項

於2025年12月31日，本集團錄得應收關聯方款項為人民幣0.5百萬元（2024年12月31日：人民幣112.5百萬元）。

其他無形資產

我們的其他無形資產由於2024年12月31日的人民幣131.3百萬元減少人民幣23.5百萬元或17.9%至於2025年12月31日的人民幣107.8百萬元，主要是由於(i)我們的電影IP授權定期攤銷，及(ii)因於2025年我們經典音樂庫授權續期導致的無形資產轉讓所致。

按公平值計入損益的金融資產

於2025年12月31日，我們按公平值計入損益的金融資產為人民幣22.9百萬元，較於2024年12月31日的人民幣52.5百萬元減少人民幣29.6百萬元或56.4%，主要是由於(i)出售上市股份，及(ii)所持餘下股份的股價波動所致。

受限制現金

我們的受限制現金由2024年12月31日的人民幣68.5百萬元減少人民幣53.9百萬元或78.7%至2025年12月31日的人民幣14.6百萬元，主要是由於若干訴訟案件完結後解除受限制現金所致。

存貨

2025年，本集團的存貨為人民幣53.5百萬元，而2024年為人民幣0.02百萬元。2025年的增加主要是由於本集團收購需經改編後方可出售的劇本所致。

貿易應收款項及應收票據

於2025年12月31日，我們的貿易應收款項及應收票據為人民幣69.7百萬元，較於2024年12月31日的人民幣99.0百萬元減少人民幣29.3百萬元或29.6%，乃由於收回過往年度的貿易應收款項所致。

預付款項、其他應收款項及其他資產

於2025年12月31日，我們的預付款項、其他應收款項及其他資產為人民幣84.7百萬元，較於2024年12月31日的人民幣74.4百萬元增加人民幣10.3百萬元或13.8%，主要是由於音樂會合作預付款項增加所致。

貿易應付款項

於2025年12月31日，我們的貿易應付款項為人民幣73.9百萬元，較於2024年12月31日的人民幣117.1百萬元減少人民幣43.2百萬元或36.9%，這主要是由於2025年結清了往年與節目相關的應付款項。

其他應付款項及應計費用

於2025年12月31日，我們的其他應付款項及應計費用為人民幣38.8百萬元，較於2024年12月31日的人民幣46.5百萬元減少人民幣7.7百萬元或16.6%，主要由於結算若干其他應付款項所致。

合約負債

於2025年12月31日，我們的合約負債為人民幣12.7百萬元，較於2024年12月31日的人民幣16.0百萬元減少人民幣3.3百萬元或20.6%，主要由於預收合約負債減少所致。

撥備

於2025年12月31日，我們的撥備為人民幣5.3百萬元，較於2024年12月31日的人民幣35.4百萬元減少人民幣30.1百萬元或85.0%。該減少主要由於於2024年訴訟程序完結後支付撥備。

租賃負債

於2025年12月31日，我們的租賃負債為人民幣3.1百萬元，較於2024年12月31日的人民幣6.9百萬元減少人民幣3.8百萬元或55.1%，主要由於租期縮短及租賃面積減少所致。

流動資金及資本資源

於2025年12月31日，我們主要透過股權融資及本公司保留盈利產生的現金流量撥付我們的現金需求。於2025年及2024年12月31日，我們的現金及現金等價物分別為人民幣427.4百萬元及人民幣425.3百萬元。同時，本集團分別於2025年及2024年12月31日並無借款。

我們的現金主要用於我們的業務運營及擴張計劃，這需要大量的資金，包括綜藝節目製作成本、音樂IP製作成本及其他營運資金需求。於可見將來，本公司認為，我們的流動資金需求將由我們經營活動產生的現金流量及不時從資本市場籌集的其他資金共同支付。

資產負債比率

於2025年12月31日，我們的資產負債比率為0.12%（2024年：0.26%）。資產負債比率按總債務（包括計息銀行貸款、租賃負債及應付關聯方款項）除以總權益計算。本集團於2025年及2024年12月31日均無任何銀行貸款。該比率是衡量本集團財務槓桿的關鍵指標。與經常利用債務為內容製作提供資金的同行相比，本集團目前無借貸的狀況反映了保守的財務管理策略。

重大收購及出售

於2025年11月13日，我們的間接全資附屬公司上海久吾一生文化傳媒有限公司（「上海久吾一生」）與北京無界音場文化傳媒有限公司（「合營夥伴」）訂立合營協議，以於中國開展AI音樂業務。合營公司的註冊資本為人民幣1百萬元。合營協議註冊資本獲悉數繳付後，上海久吾一生將進一步投資人民幣114,680,000元，而合營夥伴將於合營協議所載若干條件達成後進一步投資人民幣243,700,000元。合營公司由上海久吾一生及合營夥伴分別擁有32%及68%權益。有關進一步詳情，請參閱本公司日期為2025年11月13日的公告。

除上述所披露者外，我們於2025年內並無進行任何重大的附屬公司、綜合聯屬實體或聯營公司收購或出售。

資產質押

於2025年12月31日，質押的定期存款金額為人民幣14.6百萬元，用於訴訟質押。

或然負債

於2025年12月31日，除於2025年年報所載財務報表附註33所載的訴訟外，本集團概無其他重大或然負債。

外匯風險

本集團的業務主要以人民幣進行。我們擁有交易性貨幣風險。該風險源自經營單位以其功能貨幣以外的貨幣進行買賣。於2025年12月31日，主要非人民幣資產為以港元或美元計值的現金及現金等價物。人民幣兌港元或美元的匯率波動將對本集團的經營業績造成影響。本集團並不打算對沖其外匯波動風險。我們將持續監控經濟形勢及本集團的外匯風險狀況，如有必要，將會在未來考慮採取適當的對沖措施。

6. 經擴大集團之財務及貿易前景

本集團主要從事綜藝節目知識產權製作、運營及授權、音樂IP運營及授權、劇集及電影IP運營及授權以及其他IP相關業務。

本集團的核心業務仍為綜藝節目IP、音樂IP、電影及劇集IP的製作、運營及授權。重組完成後，經擴大集團還將持有位於上海市楊浦區的M2-01地塊，該地塊將作為本公司區域總部及文化傳媒相關業務的樞紐。預期該戰略性物業資產將直接支持及提升本集團的核心業務運營。

*目前正在製作或計劃製作的綜藝節目：*截至2026年12月31日止年度，本集團預計其綜藝節目業務將持續增長。以下節目目前正在製作或計劃製作：(i)於2025年推出的AI音樂綜藝節目，本集團已獲委託擔任該節目的製作人。製作目前已經進行到第四期，錄製正在進行中。該節目計劃於2026年下半年播出；(ii)一場盛典活動直播計劃於6月舉行；(iii)某網絡平台委託製作的一檔嘻哈節目已啟動製作，目前正處於預錄準備階段；及(iv)本集團已開始與一名客戶就新一季小型賽車戶外節目計劃進行洽商，預計將於下半年推出。新一季大型舞蹈節目計劃於年底製作，本集團將為其提供導演及後期製作支持服務。本集團持續受益於向利潤率更高的導演及後期製作服務的戰略轉變，從而提高了2025年的毛利率。

*音樂IP運營及授權：*於2025年12月31日，本集團音樂曲庫包含9,948個IP。曲庫預計將保持穩定，預計截至2026年底將有小幅增長。授權客戶保持穩定，本集團持續受益於經典音樂曲庫的授權續期，為2025年的收入增長做出了貢獻。

影視劇IP運營及授權：於2026年，本集團計劃繼續在全球授權其現有的700多部影視劇的片庫。本集團亦拓展短片內容產品，包括短劇、動漫系列及互動影遊。這些新業態預計將於2026年下半年與合作夥伴合作推向市場。

其他IP相關業務：本集團目前管理65名藝人，且本年度不會出現重大變動。本集團持續探索演唱會組織、藝術教育及培訓及主題景點的機會。

物業運營 (M2-01地塊)：重組完成後，經擴大集團將持有位於上海楊浦濱江南段核心區域的M2-01地塊。主體結構框架已完成，主要建築工程預計將於2026年底完成。建設完成後，部分物業將成為本集團的區域總部，餘下部分將出租予上下遊行業合作夥伴。

財務方面，本集團於截至2025年12月31日止年度錄得淨虧損人民幣118.8百萬元，較2024年的淨虧損人民幣230.0百萬元大幅改善。收入保持穩定，達人民幣168.3百萬元，毛利增長逾一倍至人民幣88.1百萬元。該改善由加強成本控制措施、提升營運效率及並無於2024年確認重大商譽減值所推動。

展望截至2026年12月31日止年度，董事會預期經擴大集團將在穩定的核心業務表現及綜藝節目盈利能力改善的支持下，繼續提升其營運表現。本集團現有的綜藝節目、音樂授權及電影授權業務預期將保持穩定，而新節目及內容形式將有助於增長，且策略性轉向更高利潤的導演及後期製作服務預期將繼續為毛利率帶來貢獻。本集團亦繼續實行涵蓋行政及銷售開支的成本控制措施。董事會認為，經擴大集團的財務狀況及前景受其穩定的核心業務、提升的營運效率以及策略性地加入M2-01地塊物業資產所支持。

下文載列上海濱橋於2023年、2024年及2025年12月31日的財務資料（包括上海濱橋的未經審核財務狀況表），以及上海濱橋截至2023年、2024年及2025年12月31日止三個年度各年（「**相關期間**」）的未經審核損益及其他全面收益表、未經審核權益變動表及未經審核現金流量表以及若干解釋附註（統稱「**上海濱橋之未經審核財務資料**」）。

上海濱橋之未經審核財務資料乃由董事根據上海濱橋之未經審核財務資料附註2所載基準及上市規則第14.68(2)(a)(i)(A)條編製。上海濱橋之未經審核財務資料由本公司董事編製，僅供就出售事項載入本通函。

本附錄所載未經審核財務資料已由國富浩華（香港）會計師事務所有限公司（本公司核數師）按照香港會計師公會頒佈的香港審閱委聘準則第2410號「由實體的獨立核數師執行中期財務資料審閱」並參照實務說明第750號「根據香港上市規則就非常重大出售事項審閱財務資料」進行審閱。由於審閱的範圍遠小於根據香港審計準則進行的審核範圍，故而核數師無法保證其將知悉審核中可能發現的所有重大事項。因此，核數師不會發表審核意見。核數師已出具無保留審閱報告。

未經審核損益及其他全面收益表

截至2023年、2024年及2025年12月31日止年度

	2023年 人民幣千元 (未經審核)	2024年 人民幣千元 (未經審核)	2025年 人民幣千元 (未經審核)
其他收入及收益	17	15	88
行政開支	(2,094)	(1,013)	(1,101)
融資成本	<u>(318)</u>	<u>—</u>	<u>(141)</u>
除稅前虧損	(2,395)	(998)	(1,154)
所得稅開支	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
年內虧損及全面虧損總額	<u><u>(2,395)</u></u>	<u><u>(998)</u></u>	<u><u>(1,154)</u></u>

未經審核財務狀況表

於2023年、2024年及2025年12月31日

	2023年 人民幣千元 (未經審核)	2024年 人民幣千元 (未經審核)	2025年 人民幣千元 (未經審核)
非流動資產			
物業、廠房及設備	50	28	21
非流動資產總值	50	28	21
流動資產			
存貨	2,868,188	3,491,959	4,093,140
預付款項	966	7,101	476
其他應收款項	13,506	39,769	80,588
現金及現金等價物	4,248	28,963	1,896
流動資產總值	2,886,908	3,567,792	4,176,100
流動負債			
其他應付款項	98,365	226,847	345,318
應付股東款項	1,247,416	1,307,795	1,286,162
銀行借款	–	–	120
流動負債總額	1,345,781	1,534,642	1,631,600
流動資產淨額	1,541,127	2,033,150	2,544,500
總資產減流動負債	1,541,177	2,033,178	2,544,521
非流動負債			
銀行借款	178,925	671,046	1,183,056
應付股東款項	265,227	266,105	266,592
非流動負債總額	444,152	937,151	1,449,648
資產淨值	1,097,025	1,096,027	1,094,873
權益			
股本	1,100,000	1,100,000	1,100,000
累計虧損	(2,975)	(3,973)	(5,127)
權益總額	1,097,025	1,096,027	1,094,873

未經審核權益變動表

截至2023年、2024年及2025年12月31日止年度

	股本 人民幣千元 (未經審核)	累計虧損 人民幣千元 (未經審核)	總計 人民幣千元 (未經審核)
於2023年1月1日	1,100,000	(580)	1,099,420
年內虧損及全面虧損總額	—	(2,395)	(2,395)
於2023年12月31日及2024年1月1日	1,100,000	(2,975)	1,097,025
年內虧損及全面虧損總額	—	(998)	(998)
於2024年12月31日及2025年1月1日	1,100,000	(3,973)	1,096,027
年內虧損及全面虧損總額	—	(1,154)	(1,154)
於2025年12月31日	1,100,000	(5,127)	1,094,873

未經審核現金流量表

截至2023年、2024年及2025年12月31日止年度

	2023年 人民幣千元 (未經審核)	2024年 人民幣千元 (未經審核)	2025年 人民幣千元 (未經審核)
經營活動產生的現金流量			
除稅前虧損	(2,395)	(998)	(1,154)
調整以下項目			
銀行利息收入	(17)	(8)	(85)
物業、廠房及設備折舊	20	—	23
營運資金變動前的經營現金流量	(2,392)	(1,006)	(1,216)
存貨增加	(288,332)	(443,728)	(494,806)
預付款項及其他應收款項(增加)/ 減少	(13,497)	32,398	34,193
其他應付款項及應計費用減少	(40,602)	(104,535)	(65,620)
經營所用現金	(344,823)	(516,871)	(527,449)
已收利息	17	8	85
已付所得稅	—	—	—
經營活動所用現金流量淨額	(344,806)	(516,863)	(527,364)
投資活動產生的現金流量			
購置物業、廠房及設備	(13)	—	(18)
投資活動所用現金流量淨額	(13)	—	(18)
融資活動產生的現金流量			
新增銀行貸款所得款項	308,704	492,122	512,129
償還借款	(50,958)	—	—
已付利息	(688)	(10,665)	—
股東墊款	91,035	216,150	13,186
償還股東款項	—	(156,029)	(25,000)
融資活動所得現金流量淨額	348,093	541,578	500,315
現金及現金等價物增加/(減少)淨額	3,274	24,715	(27,067)
年初現金及現金等價物	974	4,248	28,963
年末現金及現金等價物	4,248	28,963	1,896
現金及現金等價物結餘分析			
現金及銀行結餘	4,248	28,963	1,896

未經審核財務資料附註

1. 公司資料

上海濱橋是一家於中國成立的有限責任公司。上海濱橋主要於中國從事房地產開發。

上海濱橋是本集團的聯營公司。

2. 未經審核財務資料編製基準

上海濱橋截至2023年、2024年及2025年12月31日止三個年度（「相關期間」）之未經審核財務資料乃根據上市規則第14.68(2)(a)(i)段編製，僅供載入本公司就該項出售事項刊發之通函。

未經審核財務資料乃由董事根據與本集團於相關期間編製本集團的綜合財務報表所採納的相同的會計政策編製，並符合國際會計準則理事會（「國際會計準則理事會」）頒佈的國際財務報告準則會計準則。

未經審核財務資料乃根據歷史成本基準編製。

未經審核財務資料乃以人民幣（「人民幣」）呈列，除另有指明外，所有數值均四捨五入至最近的千位數（人民幣千元）。

未經審核財務資料並無足夠資料構成國際會計準則（「國際會計準則」）第1號「財務報表的呈列」所界定的完整財務報表，亦無國際會計準則理事會頒佈的國際會計準則第34號「中期財務報告」所界定的完整簡明中期財務報告，故應與本公司日期為2026年3月27日的截至2025年12月31日止年度的相關已刊發年報一並閱讀。

以下為本公司獨立申報會計師國富浩華（香港）會計師事務所有限公司（香港執業會計師）出具的報告全文，以供載入本通函。

2026年7月14日



國富浩華（香港）會計師事務所有限公司
Crowe (HK) CPA Limited
香港 銅鑼灣 禮頓道77號 禮頓中心9樓
9/F Leighton Centre,
77 Leighton Road,
Causeway Bay, Hong Kong

上海星空水岸企業發展有限公司的歷史財務資料獨立申報會計師報告

董事會

星空華文控股有限公司

引言

吾等就上海星空水岸企業發展有限公司（「目標公司」）載列於第III-5頁至第III-26頁的歷史財務資料發出報告，當中包括目標公司於2023年、2024年及2025年12月31日的財務狀況表、目標公司截至2023年、2024年及2025年12月31日止三個年度各年（「相關期間」）的損益及其他全面收益表、權益變動表及現金流量表，連同重大會計政策資料及其他說明資料（統稱「歷史財務資料」）。載列於第III-5頁至第III-26頁的歷史財務資料構成本報告的一部分，編製以供載入星空華文控股有限公司（「貴公司」）就 貴公司建議收購目標公司（「收購事項」）的日期為2026年7月14日的通函（「通函」）內。

董事對歷史財務資料須承擔的責任

目標公司董事須負責根據歷史財務資料附註3載列的編製及呈列基準編製提供真實而中肯的歷史財務資料，並落實其認為必要的內部控制，以使歷史財務資料的編製不存在由於欺詐或錯誤而引致的重大錯誤陳述。

申報會計師須承擔的責任

吾等的責任為就歷史財務資料發表意見並向閣下報告吾等之意見。吾等根據香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈之香港投資通函呈報準則第200號「投資通函內就歷史財務資料出具的會計師報告」執行工作。該準則規定吾等須遵守道德規範，並規劃及執行工作以對歷史財務資料是否不存在任何重大錯誤陳述獲取合理保證。

吾等的工作涉及執程序，以獲取有關歷史財務資料所載金額及披露的證據。所選擇的程序取決於申報會計師的判斷，包括評估由於欺詐或錯誤而導致歷史財務資料存在重大錯誤陳述的風險。在評估該等風險時，吾等已考慮與目標公司根據歷史財務資料附註3所載的編製及呈列基準編製真實而中肯的歷史財務資料相關的內部控制，以設計適當的程序，但目的並非對目標公司內部控制的有效性發表意見。吾等的工作亦包括評價目標公司董事所採用會計政策的恰當性及作出會計估計的合理性，以及評價歷史財務資料的整體呈列方式。

吾等相信，吾等獲取的證據屬充分及適當，可為吾等的意見提供基礎。

意見

吾等認為，就會計師報告而言，歷史財務資料已根據歷史財務資料附註3所載編製及呈列基準，真實而中肯地反映目標公司於2023年、2024年及2025年12月31日的財務狀況表，及目標公司於相關期間的財務表現及現金流量。

根據《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》及公司（清盤及雜項條文）條例就其他事宜作出報告。

調整

在編製歷史財務資料時，並無對第III-4頁所述的相關財務報表作出任何調整。

股息

歷史財務資料附註11列明目標公司並無於相關期間宣派或派付股息。

財務報表的編製或審核

目標公司根據中國註冊會計師協會（「中國註冊會計師協會」）頒佈的中國審計準則編製的截至2023年12月31日止年度以及截至2024年及2025年12月31日止年度的財務報表已分別由天職國際會計師事務所（特殊普通合伙）及中匯會計師事務所（特殊普通合伙）審計。

國富浩華（香港）會計師事務所有限公司

執業會計師

香港，2026年7月14日

陳維端

執業證書編號P00712

目標公司的歷史財務資料

編製歷史財務資料

下文所載為構成本會計師報告一部分的歷史財務資料。

歷史財務資料所依據的目標公司於相關期間的財務報表，乃由目標公司董事根據符合國際會計準則理事會（「國際會計準則理事會」）頒佈的國際財務報告準則會計準則編製，並由國富浩華（香港）會計師事務所有限公司依據香港會計師公會頒佈的香港審計準則審核（「相關財務報表」）。

歷史財務資料乃以人民幣（「人民幣」）呈列，除另有指明外，所有數值均四捨五入至最近的千位數（人民幣千元）。

損益及其他全面收益表

截至2023年、2024年及2025年12月31日止三個年度

	附註	2023年 人民幣千元	2024年 人民幣千元	2025年 人民幣千元
收入	5	—	—	—
其他收入	6	4	2	—
其他開支		(1)	(2)	(1)
行政開支		(262)	(69)	(116)
融資成本	7	—	—	—
除稅前虧損	8	(259)	(69)	(117)
所得稅開支	9	—	—	—
年內虧損		(259)	(69)	(117)
年內其他全面虧損		—	—	—
年內全面虧損總額		<u>(259)</u>	<u>(69)</u>	<u>(117)</u>

財務狀況表

於2023年、2024年及2025年12月31日

	附註	2023年 人民幣千元	2024年 人民幣千元	2025年 人民幣千元
流動資產				
存貨	13	505,187	609,061	707,376
預付款項及其他應收款項	14	3,140	7,135	13,514
現金及現金等價物	15	1,171	393	155
		<u>509,498</u>	<u>616,589</u>	<u>721,045</u>
流動負債				
其他應付款項	16	18,498	36,725	65,937
應付一名關聯方款項	17	500	500	500
銀行借款	18	—	—	120
		<u>18,998</u>	<u>37,225</u>	<u>66,557</u>
流動資產淨值		<u>490,500</u>	<u>579,364</u>	<u>654,488</u>
資產總值減流動負債		<u>490,500</u>	<u>579,364</u>	<u>654,488</u>
非流動負債				
銀行借款	18	32,042	120,097	194,851
應付直接控股公司款項	17	265,227	266,105	266,592
		297,269	386,202	461,443
資產淨值		<u>193,231</u>	<u>193,162</u>	<u>193,045</u>
資本及儲備				
股本	19	193,490	193,490	193,490
累計虧損		<u>(259)</u>	<u>(328)</u>	<u>(445)</u>
權益總額		<u>193,231</u>	<u>193,162</u>	<u>193,045</u>

權益變動表

	繳足股本 人民幣千元	累計虧損 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2023年1月1日	193,490	—*	193,490
年內虧損及全面虧損總額	<u>—</u>	<u>(259)</u>	<u>(259)</u>
於2023年12月31日及2024年1月1日	193,490	(259)	193,231
年內虧損及全面虧損總額	<u>—</u>	<u>(69)</u>	<u>(69)</u>
於2024年12月31日及2025年1月1日	193,490	(328)	193,162
年內虧損及全面虧損總額	<u>—</u>	<u>(117)</u>	<u>(117)</u>
於2025年12月31日	<u><u>193,490</u></u>	<u><u>(445)</u></u>	<u><u>193,045</u></u>

* 金額少於人民幣1,000元。

現金流量表

截至2023年、2024年及2025年12月31日止三個年度

	附註	2023年 人民幣千元	2024年 人民幣千元	2025年 人民幣千元
經營活動所得現金流量				
除所得稅前虧損		(259)	(69)	(117)
調整：				
銀行利息收入		(4)	(2)	—
營運資金變動前的經營 現金流量		(263)	(71)	(117)
存貨增加		(59,568)	(101,359)	(94,020)
預付款項及其他應收款項增加		(3,140)	(3,995)	(6,379)
其他應付款項增加		18,498	16,529	25,464
經營活動所用現金淨額		(44,473)	(88,896)	(75,052)
投資活動所得現金流量				
已收利息		4	2	—
融資活動所得現金淨額		4	2	—
融資活動所得現金流量				
來自一家關聯方的墊款		500	—	—
來自直接控股公司的墊款		19,942	61	—
償還直接控股公司款項		(7,019)	—	(60)
新增銀行借款所得款項		32,042	88,055	74,874
融資活動所得現金淨額		45,465	88,116	74,814
現金及現金等價物增加／ (減少) 淨額		996	(778)	(238)
年初現金及現金等價物		175	1,171	393
年末現金及現金等價物		1,171	393	155
現金及現金等價物分析				
現金及銀行結餘		1,171	393	155

II. 歷史財務資料附註

1. 公司資料

上海星空水岸企業發展有限公司(「目標公司」)為一家於中華人民共和國(「中國」)註冊成立的有限責任公司。其註冊辦事處及主要營業地點地址為中國上海市楊浦區長陽路1616號1幢655室。

目標公司主要從事房地產開發。於相關期間，目標公司並未開展任何業務。

除另有說明外，該等歷史財務資料以人民幣(「人民幣」)呈列，所有數值均四捨五入至最近的千位數(人民幣千元)。

2. 已頒佈但尚未生效的新訂國際財務報告準則會計準則及修訂本

目標公司並未於該等歷史財務資料中應用以下由國際會計準則理事會(「國際會計準則理事會」)頒佈的已頒佈但尚未生效的新訂國際財務報告準則會計準則及修訂本。貴公司擬於該等新訂國際財務報告準則及修訂本生效時，在適用情況下予以採用。

以下是於歷史財務資料批准日期的國際會計準則理事會(「國際會計準則理事會」)頒佈的新訂會計準則及其修訂本，其不強制適用於相關期間：

國際財務報告準則第9號及國際財務報告準則第7號(修訂本)	金融工具之分類及計量之修訂本 ¹
國際財務報告準則第9號及國際財務報告準則第7號(修訂本)	涉及依賴自然能源的電力之合約 ¹
國際財務報告準則會計準則年度改進—第11卷	國際財務報告準則第1號、國際財務報告準則第7號、國際財務報告準則第9號、國際財務報告準則第10號及國際會計準則第7號之修訂本 ¹
國際財務報告準則第18號及其他國際財務報告準則會計準則之相應修訂本	財務報表之呈列及披露 ²
國際財務報告準則第19號及其後續修訂國際會計準則第21號(修訂本)	並無公眾問責的附屬公司：披露 ²
國際財務報告準則第10號及國際會計準則第28號(修訂本)	折算為惡性通貨膨脹經濟中的列報貨幣 ²
	投資者與其聯營公司或合營企業之間的資產出售或投入 ³

¹ 於2026年1月1日或之後開始的年度期間生效

² 於2027年1月1日或之後開始的年度期間生效

³ 於待定期限或之後開始的年度期間生效

目標公司正在評估該等發展預期於首次應用期間的影響。根據迄今為止所得結論，該等新訂及經修訂準則的應用不太可能對財務報表產生重大影響。以下情況除外：

國際財務報告準則第18號—財務報表列報和披露

國際財務報告準則第18號將取代國際會計準則第1號財務報表的呈列，旨在提高實體財務報表資料的透明度及可比性。國際財務報告準則第18號於2027年1月1日或之後開始的年度報告期間生效，並將追溯適用。根據國際財務報告準則第18號，除其他變更外，實體在損益表中需要將所有收益及開支分類為五種類別，即經營、投資、融資、已終止營運業務及所得稅類別。實體亦須於財務報表的單一附註中，就管理層界定的業績指標提供具體披露。貴集團不擬提前採用國際財務報告準則第18號。綜合損益及其他全面收益表的結構及呈列方式預計會受到影響。

3. 重大會計政策資料

3.1 歷史財務資料的呈列及編製基準

目標公司於2023年、2024年及2025年12月31日的財務狀況表以及目標公司於相關期間的損益及其他全面收益表、權益變動表及現金流量表以及重大會計政策及其他解釋資料(統稱「歷史財務資料」)呈列目標公司於相關期間的財務往績記錄,乃為載入星空華文控股有限公司(「貴公司」)就收購目標公司而向其股東刊發的通函而編製,其採用與貴公司截至2025年12月31日止年度的綜合財務報表所應用的會計政策實質上一致的會計政策而編製,惟國際會計準則理事會頒佈並於2025年1月1日或之後開始的財政年度生效且適用於歷史財務資料的國際財務報告準則會計準則除外。

歷史財務資料由目標公司董事根據目標公司於相關期間的相關財務報表編製。於編製歷史財務資料時,目標公司董事並無對相關財務報表作出調整。

本通函所載財務資料並不構成目標公司於該等財政年度的法定財務報表。

目標公司截至2023年12月31日止年度以及截至2024年及2025年12月31日止年度的法定財務報表已根據中國註冊會計師協會(「中國註冊會計師協會」)頒佈的中國審計準則分別由天職國際會計師事務所(特殊普通合夥)及中匯會計師事務所(特殊普通合夥)審核。核數師報告未經修改。

歷史財務資料乃根據下文載列的會計政策編製,該等會計政策符合國際會計準則理事會頒佈的國際財務報告準則會計準則。

3.2 合規聲明

歷史財務資料乃按照國際會計準則理事會頒佈的國際財務報告準則編製;「國際財務報告準則」為統稱,涵蓋國際會計準則理事會頒佈的所有獨立國際財務報告準則、國際會計準則及詮釋。歷史財務資料亦符合《公司條例》的披露規定,以及《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》(「上市規則」)適用的披露條文。

於有關期間內,國際會計準則理事會頒佈多項全新及經修訂的國際財務報告準則。為編製歷史財務資料,目標公司已貫徹採用所有與其營運相關、且於相關期間生效的全新及經修訂國際財務報告準則。

根據國際財務報告準則會計準則編製歷史財務資料需要採用若干關鍵會計估計。其亦要求管理層在應用目標公司會計政策的過程中作出判斷。涉及較高程度判斷或複雜性,或其假設及估計對歷史財務資料屬重大的範疇於附註4披露。

歷史財務資料已按持續經營基準及歷史成本慣例編製,惟遵循及納入下列重大會計政策的會計政策另有指明者除外。

存貨

存貨按成本與可變現淨值兩者中之較低者列賬。存貨成本採用加權平均法釐定。可變現淨值指存貨估計售價減去所有估計完工成本及出售所需成本。出售所需成本包括直接歸屬銷售的增量成本，以及貴集團為完成銷售必須承擔的非增量成本。

持作銷售的租賃土地及開發完成後擬出售的開發中物業均計入存貨，分類為流動資產。

租賃土地的賬面值按成本減累計折舊及減值虧損計量。殘值按租賃土地的估計處置價值釐定。

開發完成後擬出售的開發中物業分類為流動資產。除租賃土地部分根據使用權資產的會計政策按成本模式計量外，開發中物業按成本與可變現淨值兩者中之較低者列賬。成本按個別識別基準釐定，當中包括攤分相關已產生開發開支。可變現淨值指物業估計售價減去估計完工成本及出售所需成本。出售所需成本包括直接歸屬銷售的增量成本，以及貴集團為完成銷售必須承擔的非增量成本。

借款

借款初始按公平值減交易成本計量。於初始確認後，該等借款採用實際利率法按攤銷成本列賬。利息開支按照貴集團借款成本的會計政策確認（見附註3(ab)）。倘預期會提取部分或全部信貸額度，則設立貸款額度所支付的手續費會確認為貸款的交易成本；在此情況下，有關費用會遞延至提取款項時處理。如無證據顯示將會提取部分或全部信貸額度，該筆費用會資本化列作流動資金服務預付款項，並於相關信貸額度有效期內攤銷。

該等借款分類為流動負債，惟倘本集團於報告期末有權將負債的償還順延至報告期後最少十二個月則除外。分類載有契約條款的貸款安排為流動或非流動時，會考慮貴集團須於報告期末或之前遵守的契約條款。

貴集團須於報告期後遵守的契約條款，不會影響報告日的分類。

其他收入

利息收入

利息收入按應計基準使用實際利率法以將金融工具預期年期或更短期間（如適用）內的估計未來現金收入準確貼現至金融資產賬面淨值的利率確認。

借款成本

收購、興建或生產合資格資產（即須耗用大量時間以達致其擬定用途或銷售的資產）直接應佔的借款成本均予資本化，作為該等資產的部分成本。當資產可大致用作其擬定用途或銷售，該等借款成本不再資本化。所有其他借款成本於產生期間支銷。借款成本包括實體就借入資金產生的利息及其他成本。

僱員福利

根據定額供款退休計劃向政府退休福利基金作出的供款於產生時自損益表扣除。

於中國內地經營的目標公司的僱員須參加由地方市政府及中央政府各自營運的中央退休金計劃。該等附屬公司須向中央退休金計劃作出工資成本若干百分比的供款。根據中央退休金計劃的規則，供款於成為應付款項時自損益表扣除。

該等計劃所作出之供款乃按僱員基本薪金之百分比計算，並於依照該等計劃之規則須繳納供款時在損益中扣除。該等計劃之資產乃與目標公司之資產分開，由獨立管理基金持有。

所得稅

所得稅包括即期及遞延稅項。有關在損益以外確認的項目的所得稅乃在損益以外於其他全面收入或直接於權益內確認。

即期稅項資產及負債根據於報告期末已實施或大致實施的稅率（及稅法），考慮到貴公司經營所在國家現行詮釋及慣例，以預期可自稅務機關收回或向稅務機關支付的金額計量。

遞延稅項使用負債法，就於報告期末資產及負債的稅基與其作財務申報用途的賬面值之間的所有暫時差額作出撥備。

遞延稅項負債乃就所有應課稅暫時差額而確認：

遞延稅項資產乃就所有可扣減暫時差額以及結轉未動用稅項抵免及任何未動用稅項虧損而確認。在可能出現可用作抵銷可扣減暫時差額以及結轉未動用稅項抵免及未動用稅項虧損的應課稅溢利的情況下，方會確認遞延稅項資產，惟下列情況除外：

- 倘有關可扣減暫時差額的遞延稅項資產產生自一項交易（並非業務合併）初始確認的資產或負債，而於該項交易進行時對會計溢利或應課稅溢利或虧損均無影響，亦不產生相等的應課稅及可扣減暫時差額；及

遞延稅項資產的賬面值會於各報告期末審閱，倘不再可能有可供動用遞延稅項資產的足夠應課稅溢利，則會予以調低。未確認的遞延稅項資產會於各報告期末重新評估，並在可能有足夠應課稅溢利以收回遞延稅項資產的情況下予以確認。

遞延稅項資產及負債根據於報告期末已實施或大致實施的稅率（及稅法），按預期於變現資產或清償負債期間適用的稅率計算。

當且僅當貴集團擁有依法執行權利，可抵銷即期稅項資產及即期稅項負債，而遞延稅項資產及遞延稅項負債涉及同一稅務機關就同一應課稅實體或擬於各預期清償或收回大額遞延稅項負債或資產的未來期間按淨額基準結算即期稅項負債與資產或同時變現資產及清償負債的不同應課稅實體徵收的所得稅，則遞延稅項資產及遞延稅項負債互相抵銷。

投資及其他金融資產

初始確認及計量

金融資產於初步確認時分類為其後按攤銷成本、按公平值計入其他全面收入及按公平值計入損益計量。

金融資產於初始確認時的分類取決於金融資產的合約現金流量特徵以及 貴集團管理該等金融資產的業務模式。除不包括重大融資部分或 貴集團已應用可行權宜方法不調整重大融資部分影響的貿易應收款項外， 貴公司初始按公平值計量金融資產；倘屬並非按公平值計入損益的金融資產，則另加交易成本。不包括重大融資部分或 貴公司已應用可行權宜方法的貿易應收款項根據下文「收入確認」所載的政策按根據國際財務報告準則第15號釐定的交易價格計量。

為使金融資產按攤銷成本或公平值計入其他全面收入分類並計量，其需要產生純粹為支付本金及未償還本金的利息（「純粹為支付本金及利息」）的現金流量。不論業務模式，並非純粹為支付本金及利息的現金流量的金融資產按公平值計入損益分類及計量。

貴公司管理金融資產的業務模式指其管理金融資產以產生現金流量的方式。業務模式決定現金流量會否源於收取合約現金流量、出售金融資產或同時源於兩者。按攤銷成本分類及計量的金融資產以目的為收取合約現金流量而持有金融資產的業務模式持有，而按公平值計入其他全面收入分類及計量的金融資產則以目的為收取合約現金流量及出售而持有的業務模式持有。並非以上述業務模式持有的金融資產按公平值計入損益分類及計量。

須按照市場規定或慣例於一般指定的期間內交付資產的金融資產買賣均於交易日（即 貴集團承諾買賣該資產當日）確認。

其後計量

金融資產其後計量視乎以下分類：

按攤銷成本計量的金融資產

按攤銷成本計量的金融資產其後採用實際利率法計量，並須予減值。倘資產被終止確認、修改或出現減值，則收益及虧損於損益表確認。

終止確認金融資產

金融資產（或（如適用）一項金融資產的一部分或一組類似金融資產的一部分）主要在下列情況下終止確認（即從 貴公司綜合財務狀況表移除）：

- 自該項資產收取現金流量的權利已屆滿；或
- 貴公司已轉讓其自該項資產收取現金流量的權利，或已根據「轉讓」安排承擔在無重大延期的情況下向第三方悉數支付已收現金流量的責任；且(a) 貴公司已轉讓該項資產的絕大部分風險及回報；或(b) 貴公司並無轉讓亦無保留該項資產絕大部分風險及回報，惟已轉讓該項資產的控制權。

倘 貴公司已轉讓其自該項資產收取現金流量的權利或已訂立轉讓安排， 貴公司評估是否保留該項資產所有權的風險及回報及保留的範圍。倘既無轉讓或保留該項資產的絕大部分風險及回報，亦無轉讓該項資產的控制權，則 貴集團繼續確認已轉讓資產，以 貴集團持續參與為限。於該情況下， 貴公司亦確認相關負債。已轉讓資產及相關負債按反映 貴公司保留的權利及責任的基準計量。

以為已轉讓資產提供擔保的形式持續參與按該項資產的原賬面值及 貴公司可能須償還代價最高金額（以較低者為準）計量。

金融資產減值

貴公司就其以攤銷成本列賬的金融資產確認預期信貸虧損（「預期信貸虧損」）撥備。預期信貸虧損基於根據合約到期的合約現金流量與 貴公司預期收取的所有現金流量（按原實際利率（或經信貸調整實際利率）貼現）之間的差額計算。 貴公司於損益中確認所有金融工具的減值收益或虧損，並透過虧損撥備賬相應調整其賬面值。

一般方法

預期信貸虧損分兩階段確認。對於自初步確認以來並無大幅上升的信貸風險而言，預期信貸虧損就因未來12個月可能發生的違約事件引致的信貸虧損（12個月預期信貸虧損）計提撥備。對於自初步確認以來出現大幅上升的信貸風險而言，則須就預期於風險剩餘年期內的信貸虧損計提虧損撥備，而不論違約時間（全期預期信貸虧損）。

於各報告日期， 貴公司評估金融工具的信貸風險自初步確認以來是否大幅上升。 貴公司作出評估時，會比較金融工具於報告日期發生的違約風險及金融工具於初步確認日期發生的違約風險，並考慮毋須付出過多成本或努力即可獲得的合理及具理據資料，包括歷史及前瞻性資料。 貴公司認為，倘合約已逾期還款超過30日，則信貸風險已顯著上升。

貴公司視合約付款逾期90天的金融資產為違約。然而，於若干情況下，倘內部或外部資料顯示 貴公司不可能在考慮其持有的任何信貸加強措施前悉數收取未償還合約金額， 貴集團亦可能視該金融資產為違約。金融資產於並無合理預期收回合約現金流量時撇銷。

按攤銷成本計量的金融資產根據一般方法須予減值，並在以下階段分類以計量預期信貸虧損，惟應用下文所詳述簡化方法的貿易應收款項則除外。

第一階段	—	信貸風險自初步確認以來並無大幅上升的金融工具，且其虧損撥備按相當於12個月預期信貸虧損的金額計量
第二階段	—	信貸風險自初步確認以來大幅上升但並非信貸減值金融資產的金融工具，其虧損撥備按相當於全期預期信貸虧損的金額計量
第三階段	—	於報告日期出現信貸減值的金融資產（惟並非購買或源生信貸減值），其虧損撥備按相當於全期預期信貸虧損的金額計量

(i) 信貸風險顯著增加

於評估信貸風險是否自初步確認後顯著增加時，貴公司將報告日期金融工具發生違約的風險與初步確認日期金融工具發生違約的風險進行比較。於進行此評估時，貴公司會考慮合理且可支持的定量及定性資料，包括過往經驗及無需付出過多成本或努力即可獲得之前瞻性資料。

具體而言，在評估信貸風險是否顯著增加時會考慮以下資料：

- 金融工具外部（如有）或內部信貸評級的實際或預期顯著惡化；
- 信貸風險的外部市場指標顯著惡化，例如債務人的信貸息差、信用違約交換價格顯著上升；
- 商業、金融或經濟情況出現預計會導致債務人償債能力顯著下降的現有或預期不利變化；
- 債務人經營業績實際或預期顯著惡化；及
- 債務人的監管、經濟或技術環境有實際或預期的顯著不利變動，導致債務人償還債項的能力顯著下降。

不論上述評估結果如何，貴集團假設，當合約付款逾期超過30天，則自初始確認以來信貸風險已顯著增加，除非貴公司有合理且可支持的資料證明並非如此。

儘管存在上述情況，倘債務工具於報告日期被定為具有較低信貸風險，則貴集團假設債務工具信貸風險自初次確認起並無顯著增加。在以下情況，債務工具會被定為具有較低信貸風險，倘i) 其違約風險低，ii) 借款人擁有雄厚能力於短期內履行其合約現金流量責任及iii) 長遠而言經濟及業務狀況存有不變動，惟未必會降低借款人履行其合約現金流量責任的能力。倘債務工具內部或外部信貸評級為國際通用的「投資級別」，則貴公司視該債務工具信貸風險為低風險。

貴公司定期監察用以識別信貸風險有否顯著增加的標準效益，且適當修訂該標準以確保標準能在金額逾期前識別信貸風險顯著增加。

(ii) 違約定義

就內部信貸風險管理而言，貴公司認為，違約事件在內部制訂或自外界來源取得的資料顯示債務人不大可能悉數向債權人（包括貴公司）還款（未計及貴公司所持任何抵押品）時發生。

不論上文，貴公司認為金融資產逾期超過90日即屬違約，除非貴集團有合理及具理據資料顯示更加滯後的違約標準更為恰當。

(iii) 信貸減值金融資產

金融資產在一項或以上對該金融資產估計未來現金流量構成不利影響的違約事件發生時進行信貸減值。金融資產信貸減值的證據包括有關下列事件的可觀察數據：

- (a) 債務人嚴重財務困難；
- (b) 違反合約（如違約或逾期事件）；
- (c) 借款人的貸款人因有關借款人財務困難的經濟或合約理由而向借款人批出貸款人不會另行考慮的優惠；
- (d) 借款人將可能陷入破產或其他財務重組；或
- (e) 該金融資產的活躍市場因財務困難而消失。

(iv) 撤銷政策

貴公司於當資料顯示對手方處於嚴重財困及無實際收回可能時（例如對手方清盤或已進入破產程序，或就貿易應收款項而言，金額已逾期超過一年，以較早發生者為準）撤銷金融資產。經考慮法律意見後（倘適用），遭撤銷的金融資產可能仍須按貴集團收回程序進行強制執行活動。撤銷構成終止確認事件。任何其後收回將於損益中確認。

(v) 預期信貸虧損的計量及確認

預期信貸虧損計量為違約概率、違約損失率（即違約時虧損大小）及違約時風險敞口的函數。違約概率及違約損失率的評估乃基於歷史數據及按前瞻性資料進行。預期信貸虧損的預估乃無偏概率加權平均金額，以各自發生違約的風險為權重確定。

一般而言，預期信貸虧損為根據合約應付貴公司的所有合約現金流量與貴公司預期收取現金流量之間的差額（按初始確認時釐定的實際利率貼現）。

當預期信貸虧損以組合基準計量或顧及可能尚無單一工具層面證據的情況下，金融工具按以下基準分組：

- 逾期狀況；
- 債務人性質、規模及行業；及
- 外部信貸評級（倘有）。

分組工作經管理層定期檢討，以確保各組別成分繼續有同樣類似信貸風險特性。

利息收入乃根據金融資產的賬面總值計算，除非金融資產遭受信貸減值，在此情況下，利息收入按金融資產的攤銷成本計算。

金融負債

初始確認及計量

所有金融負債初始按公平值確認，扣除直接應佔交易成本。

貴公司的金融負債包括貿易應付款項、其他應付款項及應計費用及租賃負債。

後續計量－按攤銷成本計量的金融負債

於初步確認後，貿易應付款項及其他應付款項其後以實際利率法按攤銷成本計量，除非貼現的影響並不重大，則按成本列賬。當負債終止確認以及按實際利率法進行攤銷程序時，其收益及虧損於損益表內確認。

計算攤銷成本時考慮收購所產生的任何折讓或溢價，以及作為實際利率組成部分的費用或成本。實際利率攤銷計入損益表的融資成本。

終止確認金融負債

當負債項下的責任獲解除、註銷或屆滿，則終止確認金融負債。

當現有金融負債被來自同一貸款人的另一項按極不相同條款的負債替代，或現有負債的條款大幅修訂，則該項交換或修訂視作終止確認原有負債及確認新負債處理，而各自賬面值的差額於損益表內確認。

抵銷金融工具

倘現有可強制執行的法定權利以抵銷已確認金額，且有意以淨額結算或同時變現資產及償付債務，則金融資產及金融負債可予抵銷，而其淨額於財務狀況表呈報。

現金及現金等價物

財務狀況表中的現金及現金等價物包括手頭及銀行現金，以及到期日一般為三個月內、可隨時轉換為已知數額的現金、價值變動風險不大及持作滿足短期現金承擔的短期高流動性存款。

就綜合現金流量表而言，現金及現金等價物包括手頭及銀行現金，以及如上文界定的短期存款，並減去須按要求償還及構成 貴集團現金管理組成部分的銀行透支。

撥備

倘由於過往事件引致現時債務（法定或推定），而該等債務可能導致日後資源流出以清還該債務，且責任金額能可靠估計，則確認撥備。

倘貼現影響屬重大，就撥備而確認之金額為預期清償債務所需之未來開支於各報告期末之現值。因時間轉移而引致之貼現現值之增加會計入損益表內的融資成本。

關聯方

在以下情況下，一方將被視為目標公司的關聯方：

- (a) 該方為一名人士或該人士的關係密切家庭成員，而該人士：
 - (i) 控制或共同控制目標公司；
 - (ii) 對目標公司有重大影響力；或
 - (iii) 為目標公司或目標公司母公司的主要管理人員的其中一名成員；或

- (b) 該方為實體且符合下列任何一項條件：
- (i) 該實體與目標公司為同一集團的成員（即各母公司、附屬公司及同系附屬公司彼此間有關聯）；
 - (ii) 一個實體為另一實體的聯營公司或合營企業（或為某一集團成員公司的聯營公司或合營企業，而另一實體為該集團的成員）；
 - (iii) 該實體與目標公司均為同一第三方的合營企業；
 - (iv) 該實體為第三方實體的合營企業，而另一間實體則為該第三方實體的聯營公司；
 - (v) 該實體為目標公司或與目標公司有關連之實體就僱員利益設立的離職福利計劃；
 - (vi) 該實體受(a)項所識別人士控制或受共同控制；
 - (vii) 於(a)(i)項所識別人士對該實體有重大影響力或屬該實體（或該實體的母公司）主要管理人員的其中一名成員；及
 - (viii) 該實體或其所屬公司的任何成員公司，向目標公司或目標公司的母公司提供主要管理人員服務。

4. 關鍵會計判斷及估計不確定性的主要來源

有關未來的估計、假設及判斷乃由目標公司管理層於編製歷史財務資料時作出。該等估計、假設及判斷影響目標公司會計政策的應用、資產、負債、收入及支出的報告金額，以及所做的披露。彼等乃根據經驗及相關因素（包括在有關情況下合理的未來事件預期）持續評估。如適用，會計估計之修訂會於修訂期確認；倘有關修訂同時影響後續期間，則亦會於相關未來期間確認。

5. 收入

目標公司於相關期間並無產生任何收入。

6. 其他收入

	2023年 人民幣千元	2024年 人民幣千元	2025年 人民幣千元
銀行利息收入	4	2	—
	<u>4</u>	<u>2</u>	<u>—</u>

7. 融資成本

	2023年 人民幣千元	2024年 人民幣千元	2025年 人民幣千元
銀行借款利息	—	—	—
	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>

計入存貨的年內資本化利息，於2023年、2024年及2025年12月31日分別約為人民幣196,000元、人民幣1,717,000元及人民幣3,835,000元，於2023年、2024年及2025年12月31日的資本化率分別為每年0.76%、1.01%及1.49%。

8. 除所得稅前虧損

除所得稅前虧損經扣除下列項目後得出：

	2023年 人民幣千元	2024年 人民幣千元	2025年 人民幣千元
核數師酬金	<u>8</u>	<u>11</u>	<u>11</u>

員工成本及五名最高薪酬人士

於相關期間並無產生任何員工成本。

於相關期間，目標公司並無向任何該等最高薪酬的非董事人士支付任何薪酬，作為邀請其加入或於加入本公司之後的誘因，或作為離職補償。於相關期間，並無任何該等最高薪酬的非董事人士放棄或同意放棄任何酬金的安排。

9. 所得稅開支

	2023年 人民幣千元	2024年 人民幣千元	2025年 人民幣千元
中國企業所得稅（「企業所得稅」） 即期稅項	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

中國內地的即期所得稅撥備乃根據中國企業所得稅法，按應課稅溢利的法定稅率25%計算。

由於目標公司於相關期間並無應課稅溢利，故並無就相關期間計提企業所得稅撥備。

相關期間的稅項支出與損益表所示的除所得稅前虧損對賬如下：

	2023年 人民幣千元	2024年 人民幣千元	2025年 人民幣千元
除稅前虧損	<u>(259)</u>	<u>(69)</u>	<u>(117)</u>
按稅率25%計算的稅項	(65)	(17)	(29)
毋須課稅收入	(77)	(1)	-
未確認稅項虧損	<u>142</u>	<u>18</u>	<u>29</u>
稅項支出	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

10. 董事酬金及五位最高薪酬僱員

董事酬金

於相關期間，概無已付或應付目標公司業務的董事酬金。

於相關期間，目標公司並無向任何該等董事支付任何酬金，作為邀請其加入或於加入本公司之後的誘因，或作為離職補償。於相關期間，並無董事放棄或同意放棄任何薪酬的安排。

11. 股息

於相關期間，現時組成目標公司的各公司並無宣派及派付任何股息。

12. 每股虧損

就該等歷史財務資料而言，並無呈列每股虧損資料，因其計入該等資料被認為對相關期間並無意義。

13. 存貨

	2023年 人民幣千元	2024年 人民幣千元	2025年 人民幣千元
發展中物業	<u>505,187</u>	<u>609,061</u>	<u>707,376</u>

14. 預付款項及其他應收款項

	2023年 人民幣千元	2024年 人民幣千元	2025年 人民幣千元
預付款項	679	75	428
可收回進項增值稅	<u>2,461</u>	<u>7,060</u>	<u>13,086</u>
	<u>3,140</u>	<u>7,135</u>	<u>13,514</u>

15. 現金及現金等價物

	2023年 人民幣千元	2024年 人民幣千元	2025年 人民幣千元
銀行結餘	<u>1,171</u>	<u>393</u>	<u>155</u>
現金及現金等價物	<u>1,171</u>	<u>393</u>	<u>155</u>

於2023年、2024年及2025年12月31日，目標公司的銀行結餘以人民幣計值。人民幣不可自由兌換為其他貨幣，而將資金匯出中國須受中國政府實施的外匯限制。

銀行現金按基於每日銀行存款利率之浮動利率賺取利息。

16. 其他應付款項

	2023年 人民幣千元	2024年 人民幣千元	2025年 人民幣千元
其他應付款項	<u>18,498</u>	<u>36,726</u>	<u>65,937</u>

17. 應付一名關聯方／直接控股公司款項

	2023年 人民幣千元	2024年 人民幣千元	2025年 人民幣千元
應付一名關聯方款項	500	500	500
應付直接控股公司款項			
－ 免息貸款	250,811	250,811	250,811
－ 計息貸款	14,416	15,294	15,781
	265,227	266,105	266,592

分別於2023年、2024年及2025年12月31日，應付一名關聯方款項為無抵押、不計息及須按要求償還。

上述應付直接控股公司款項（包括本金及應計利息總額）為用於收購地塊及建設物業之貸款。貴公司董事認為，該等貸款視為本集團投資淨額之一部分。該等免息貸款無固定還款期限。於2024年1月29日，貴公司連同直接控股公司及目標公司其他股東協定，該等免息貸款之期限為五年，並將於2027年7月27日到期。計息貸款按年利率6%計息，並須自各該貸款提款日期起計三年內償還。董事認為，所有貸款預期將不會於報告期末起計十二個月內償還。

18. 銀行借款

	2023年 人民幣千元	2024年 人民幣千元	2025年 人民幣千元
一年內或按要求	32,042	88,055	74,874
超過一年但不超過兩年	—	32,042	88,055
超過兩年但不超過五年	—	—	32,042
超過五年	—	—	—
	32,042	120,097	194,971
減：計入流動負債項下的 一年內到期款項	—	—	(120)
計入非流動負債項下的一年後到期款項	32,042	120,097	194,851
有抵押	32,042	120,097	194,851
無抵押	—	—	—
	32,042	120,097	194,851

貴公司貸款的風險敞口如下：

分析為：

浮息其他借款	32,042	120,097	194,971
--------	--------	---------	---------

到期款項乃根據各貸款協議所訂明的計劃還款日期呈列。

所有銀行貸款（包括須按要求償還的款項）均按攤銷成本列賬。

於2023年、2024年及2025年12月31日的銀行借款總額中，分別約有人民幣32,042,000元、人民幣120,097,000元及人民幣194,971,000元以目標公司賬面總值分別約為人民幣444,301,000元、人民幣444,301,000元及人民幣444,301,000元的租賃土地作抵押。

目標公司定期監督其對該等契諾的遵守情況，並已根據定期貸款明細表進行付款，且只要目標公司繼續滿足該等條件，則銀行不大可能行使酌情權要求其還款。

目標公司流動資金風險管理的進一步詳情載於附註20。於2025年12月31日，與已提取融資額度相關的契諾概無出現違約情況。

19. 股本及資本管理

股本

相等於
人民幣千元

於2023年1月1日、2023年12月31日、2024年1月1日、
2024年12月31日、2025年1月1日及2025年12月31日

193,490

資本管理

目標公司管理其資本，以確保目標公司旗下實體能夠持續經營，同時透過優化債務及權益的平衡，為股東帶來最大回報。目標公司的整體策略與過往期間相比維持不變。

目標公司的資本架構包括淨債務（主要包括應付關聯方款項及借款，扣除現金及現金等價物）及目標公司擁有人應佔權益（包括已發行股本及儲備）。

目標公司董事定期檢討資本架構。作為該檢討的一部分，目標公司董事會考慮資本成本及與各類資本相關的風險。根據目標公司董事的建議，目標公司將透過派付股息及發行新股，以及發行新債務或償還現有債務，來平衡其整體資本架構。

20. 金融工具

(a) 金融工具類別

	2023年 人民幣千元	2024年 人民幣千元	2025年 人民幣千元
按攤銷成本計量的金融資產			
現金及現金等價物	1,171	393	155
按攤銷成本計量的金融負債			
其他應付款項	18,498	36,726	65,937
應付一名關聯方款項	500	500	500
應付直接控股公司款項	265,227	266,105	266,592
銀行借款	32,042	120,097	194,971
	316,267	423,428	528,000

(b) 金融風險管理目標及政策

目標公司的主要金融工具包括預付款項及其他應收款項、現金及現金等價物、其他應付款項、應付一名關聯方款項、應付直接控股公司款項及銀行借款。該等金融工具的詳情於相關附註披露。與該等金融工具相關的風險包括市場風險（貨幣風險及利率風險）、信貸風險及流動資金風險。關於如何降低該等風險的政策載列如下。目標公司管理層管理及監控該等風險敞口，以確保及時有效地實施適當措施。

市場風險**貨幣風險**

外幣風險指金融工具的公平值或未來現金流量因匯率變動而波動的風險。外匯風險來自以外幣計值的貨幣資產及負債。

目標公司在中國經營，其業務交易、資產及負債均以人民幣進行及計值。董事認為目標公司的外匯風險並不重大，因此並無呈列其敏感度分析。

利率風險

貴公司承受與應收關聯方款項相關的公平值利率風險。貴公司亦承受與銀行結餘相關的現金流量利率風險，其乃因兩個年度的現行市場利率波動所致。

貴公司目前並無任何有關公平值及現金流量利率風險的利率對沖政策。董事持續監察貴公司的風險敞口，並將於有需要時考慮對沖利率風險。貴公司的現金流量利率風險主要對貴集團銀行結餘所產生的利率波動敏感。

敏感度分析

以下敏感度分析乃根據報告期末銀行結餘的利率風險敞口而釐定。該分析乃假設報告期末的未償還金額於整個年度均未償還而編製。年內，當向主要管理人員內部報告利率風險時，貴公司對受限制銀行存款、抵押銀行存款及銀行結餘採用10個基點的增減幅度，此幅度代表管理層對利率合理可能變動的評估。

倘受限制銀行存款、抵押銀行存款及銀行結餘的利率上升／下降10個基點，而所有其他變量保持不變，截至2023年、2024年及2025年12月31日止年度的除稅後虧損將分別減少／增加約人民幣1,000元、人民幣1,000元及人民幣1,000元。

信貸風險**銀行結餘**

銀行結餘的信貸風險有限，因為交易對手均為在中國獲國際信貸評級機構授予高信貸評級的知名銀行。

貴公司經參考外部信貸評級機構所公佈相關信貸評級等級的平均損失率資料，評估銀行結餘的12個月預期信貸虧損。

根據平均損失率，認為銀行結餘的預期信貸虧損並不重大。

流動資金風險及利率風險表

貴公司使用經常性流動資金計劃工具監察其資金短缺風險。此工具考慮其金融投資及金融資產的到期日以及來自業務的預期現金流量。

貴集團於報告期末按已訂約未貼現付款呈列的金融負債及租賃負債的到期情況如下：

下表包括利息及本金現金流量。倘利息流量為浮動利率，則未貼現金額乃根據各報告期末的利率計算得出。

	加權利率	少於1年	1至5年	超過5年	總計	賬面值
	%	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於2023年12月31日						
其他應付款項	—	18,498	—	—	18,498	18,498
應付一名關聯方款項	—	500	—	—	500	500
應付直接控股公司款項	—	265,227	—	—	265,227	265,227
銀行借款	2.85%- 2.95%	896	4,467	35,595	40,958	32,042
		<u>285,121</u>	<u>4,467</u>	<u>35,595</u>	<u>325,183</u>	<u>316,267</u>
於2024年12月31日						
其他應付款項	—	36,726	—	—	36,726	36,726
應付一名關聯方款項	—	500	—	—	500	500
應付直接控股公司款項	—	266,105	—	—	266,105	266,105
銀行借款	2.60%- 2.95%	2,897	16,350	127,731	146,978	120,097
		<u>306,228</u>	<u>16,350</u>	<u>127,731</u>	<u>450,309</u>	<u>423,428</u>
於2025年12月31日						
其他應付款項	—	65,937	—	—	65,937	65,937
應付一名關聯方款項	—	500	—	—	500	500
應付直接控股公司款項	—	266,592	—	—	266,592	266,592
銀行借款	2.15%- 2.95%	4,321	32,670	196,745	233,736	194,971
		<u>337,350</u>	<u>32,670</u>	<u>196,745</u>	<u>566,765</u>	<u>528,000</u>

倘浮動利率的變動有別於各報告期末釐定的該等利率估計，則上述計入的浮息借款金額可能有所變動。

公平值估計

由於短期到期性質，目標公司流動金融資產及金融負債的賬面值與公平值合理相若。非流動金融負債與其公平值相若，乃由於其利率與市場利率大致相等。

21. 融資活動所產生負債的對賬

下表詳述目標公司融資活動所產生負債的變動，包括現金及非現金變動。融資活動所產生的負債為現金流量已經或未來現金流量將於目標公司現金流量表中分類為融資活動所得現金流量的負債。

	應付直接 控股公司 款項 人民幣千元	應付一名 關聯方款項 人民幣千元	銀行借款 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2023年1月1日	250,986	—	—	250,986
融資現金流量：				
墊款				
來自一名關聯方的墊款	—	500	—	500
來自直接控股公司的墊款	19,942	—	—	19,942
償還直接控股公司款項	(7,019)	—	—	(7,019)
新增銀行借款所得款項	—	—	32,042	32,042
已付利息	—	—	—	—
非現金交易：				
利息資本化	1,318	—	—	1,318
於2023年12月31日及2024年1月1日	265,227	500	32,042	297,769
融資現金流量：				
來自直接控股公司的墊款	61	—	—	61
新增銀行借款所得款項	—	—	88,055	88,055
已付利息	—	—	—	—
非現金交易：				
利息資本化	817	—	—	817
於2024年12月31日及2025年1月1日	266,105	500	120,097	386,702
融資現金流量：				
償還直接控股公司款項	(60)	—	—	(60)
新增銀行借款所得款項	—	—	74,874	74,874
已付利息	—	—	—	—
非現金交易：				
利息資本化	547	—	—	547
於2025年12月31日	<u>266,592</u>	<u>500</u>	<u>194,971</u>	<u>462,063</u>

22. 資本承擔及或然負債

資本承擔

於2023年、2024年及2025年12月31日，目標公司的未償還資本承擔如下：

	2023年 人民幣千元	2024年 人民幣千元	2025年 人民幣千元
租賃土地及開發中物業	262,062	155,615	56,668

23. 資產質押

除附註13所披露的租賃土地外，目標公司於2023年、2024年及2025年12月31日並無任何其他資產質押。

24. 關聯方披露

除附註17所披露的結餘外，目標公司於2023年、2024年及2025年12月31日並無任何其他關聯方交易。

(a) 主要管理人員薪酬

於相關期間，概無已付或應付被視為目標公司主要管理人員的目標公司董事的任何費用或其他酬金。

III. 後續財務報表

目標公司並無就2025年12月31日之後及截至本通函日期的任何期間編製經審核財務報表。目標公司並無就2025年12月31日之後的任何期間宣派或派發任何股息或分派。

下文載列上海星空水岸截至2023年、2024年及2025年12月31日止三個財政年度(統稱為「**相關期間**」)之管理層討論與分析，乃根據本通函附錄三所載上海星空水岸之財務資料編製。

業務回顧

上海星空水岸為一家項目公司，主要從事項目下M2-01地塊之開發，包括建設辦公空間、配套空間、非機動車坡道區域及停車位。

上海星空水岸自成立以來一直處於M2-01地塊的開發階段，於最後實際可行日期，開發尚未完成。因此，該公司於相關期間並無產生任何收入。

收購事項完成後，上海星空水岸將成為本公司之間接全資附屬公司，而上海星空水岸的財務業績將於本集團的財務業績綜合入賬。

財務回顧

收入

上海星空水岸一直從事M2-01地塊的開發，於最後實際可行日期，開發尚未完成，因此，於相關期間並無錄得收入。

其他收入

其他收入指銀行利息收入，於相關期間分別為人民幣4,000元、人民幣2,000元及零。

銀行利息收入由2023年的人民幣4,000元減少至2024年的人民幣2,000元，並於2025年降至零，主要是由於將資金撥付至物業開發中，導致現金及現金等價物大幅減少。

其他開支

截至2023年、2024年及2025年12月31日止年度，其他開支分別約為人民幣1,000元、人民幣2,000元及人民幣1,000元，主要為銀行手續費及雜項運營成本。

行政開支

行政開支，主要包括專業費用(包括核數師薪酬)及其他行政費用。

截至2023年12月31日止年度，行政開支為人民幣262,000元。

截至2024年12月31日止年度，行政開支由2023年的人民幣262,000元降至人民幣69,000元，這主要是由於並無產生運營首年的一次性公司設立及專業費用。

截至2025年12月31日止年度，行政開支由2024年的人民幣69,000元增至人民幣116,000元，這主要是由於重組及擬議收購產生的專業費用。

融資成本

相關期間的損益表中並無錄得融資成本，乃因為銀行借款利息已全部資本化為存貨（開發中物業）。於截至2023年、2024年及2025年12月31日止年度，資本化的金額分別為人民幣196,000元、人民幣1,717,000元及人民幣3,835,000元，年資本化率分別為0.76%、1.01%及1.49%。

所得稅開支

由於上海星空水岸並無產生任何應課稅利潤，因此，於相關期間並無計提中國企業所得稅（「企業所得稅」）。截至2025年12月31日，該公司已累計稅收虧損，由於未來應課稅利潤的不確定性，尚未就此確認遞延稅項資產。

年內淨虧損

截至2023年、2024年及2025年12月31日止年度，上海星空水岸分別錄得淨虧損人民幣259,000元、人民幣69,000元及人民幣117,000元。淨虧損乃由於開發階段並無產生收入，惟被銀行利息收入及借款成本資本化所抵銷。

流動資金、財務資源及資本架構

上海星空水岸過往主要透過其直接控股公司上海濱橋的墊款及銀行借款為其營運及物業開發活動提供資金。作為重組協議的一部分，應付上海濱橋的款項受債務轉讓安排規限，並將與承擔債務抵銷，餘額將以現金結算。

現金及現金等價物

於2023年、2024年及2025年12月31日，上海星空水岸的現金及現金等價物分別約為人民幣1,171,000元、人民幣393,000元及人民幣155,000元。現金結餘減少反映了物業開發活動的資金投入。

存貨

存貨（包括開發中物業）由2023年12月31日的人民幣505.19百萬元增加至2024年12月31日的人民幣609.06百萬元，並進一步增加至2025年12月31日的人民幣707.38百萬元。這一持續增長反映了M2-01地塊的持續建設支出。

借款

於2023年、2024年及2025年12月31日，上海星空水岸的銀行借款分別約為人民幣32.04百萬元、人民幣120.10百萬元及人民幣194.97百萬元。所有銀行借款均以公司租賃土地作抵押，借款增加與開發項目的進展一致。

應付關聯方／直接控股公司款項

於2023年、2024年及2025年12月31日，上海星空水岸應付關聯方／直接控股公司款項分別約為人民幣265.53百萬元、人民幣266.61百萬元及人民幣267.09百萬元。該等款項包括(i)應付一名關聯方款項人民幣0.50百萬元，於整個相關期間維持不變；及(ii)於2023年、2024年及2025年12月31日應付其直接控股公司款項分別約為人民幣265.23百萬元、人民幣266.11百萬元及人民幣266.59百萬元。

所有應付關聯方款項均為無抵押、免息及須按要求償還。未償還結餘於相關期間的輕微波動反映了直接控股公司墊款及向直接控股公司還款的時間。

資產負債比率

於2023年、2024年及2025年12月31日，上海星空水岸的資產負債比率（按計息負債總額（包括銀行借款）除以權益總額計算）分別為16.6%、62.2%及101.0%。

資產負債比率由2023年的16.6%大幅增加至2025年的101.0%，反映為資助M2-01地塊的持續建設及開發活動而大幅提取銀行借款，而權益總額於相關期間保持相對穩定，約為人民幣193百萬元。

經營現金流量

截至2023年、2024年及2025年12月31日止年度，經營活動所用現金淨額分別為人民幣44.47百萬元、人民幣88.90百萬元及人民幣75.05百萬元。現金流出主要歸因於開發中物業(存貨)增加，惟部分被貿易應付款項增加所抵銷。

重大收購及出售附屬公司

於相關期間，上海星空水岸並無進行任何附屬公司、聯營公司或合營企業的重大收購或出售。

重大投資

於相關期間，上海星空水岸並無持有任何重大投資。

重大投資或資本資產的未來計劃

除本通函所披露的M2-01地塊的繼續開發外，上海星空水岸並無任何重大投資或資本資產的具體計劃。

或然負債及資產質押

於2023年、2024年及2025年12月31日，上海星空水岸並無任何重大或然負債。公司的銀行借款以賬面值約人民幣444.30百萬元的租賃土地作抵押。於相關期間並無質押其他資產。

外匯風險

上海星空水岸僅於中國經營，其所有交易、資產及負債均以人民幣計值。因此，公司並無面臨重大外匯風險，亦無訂立任何衍生工具合約以對沖該等風險。

員工及薪酬

於2023年、2024年及2025年12月31日，上海星空水岸並無任何員工。因此，於相關期間並無產生任何薪酬(包括董事酬金)。公司的運營由其控股公司的人員管理。

星空華文控股有限公司
本集團之未經審核備考財務資料

以下為星空華文控股有限公司及其附屬公司（「**本集團**」），包括其附屬公司上海星空水岸（「**目標公司**」）（本集團連同目標公司統稱為「**經擴大集團**」）於(i)出售本集團於上海濱橋（本集團的一家聯營公司）的股權；以及(ii)收購目標公司100%已發行股本（統稱「**建議交易**」）完成後之未經審核備考綜合財務狀況表、未經審核備考綜合損益及其他全面收益表及未經審核備考綜合現金流量表（「**未經審核備考財務資料**」），猶如建議交易已於下列日期完成：(i)就經擴大集團之未經審核備考綜合財務狀況表而言，於2025年12月31日完成；及(ii)就經擴大集團之未經審核備考綜合損益及其他全面收益表及未經審核備考綜合現金流量表而言，於2025年1月1日完成。

未經審核備考財務資料乃由本公司董事（「**董事**」）根據《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》（「**上市規則**」）第4.29條編製，僅供說明之用；該等資料乃基於董事的判斷、估計及假設編製，且因其假設性質，其未必能真實反映建議交易於此處所示的相關日期完成時，經擴大集團的實際財務狀況、財務業績及現金流量。此外，未經審核備考財務資料並非旨在預測經擴大集團於建議交易完成後的未來財務狀況、財務業績及現金流量。

未經審核備考財務資料乃根據(i)摘錄自己刊發的本集團於截至2025年12月31日止年度年報的本集團於2025年12月31日之經審核綜合財務狀況表，以及截至2025年12月31日止年度的經審核綜合損益及其他全面收益表及經審核綜合現金流量表；以及(ii)經實施隨附附註所述之未經審核備考調整後編製。隨附附註概述建議交易之備考調整的敘述性描述，該等調整直接歸因於該交易且有事實依據。

經擴大集團的未經審核備考財務資料應與已刊發的本集團於截至2025年12月31日止年度年報所載之財務資料，以及本通函其他部分所載的其他財務資料一併閱讀。經擴大集團的未經審核備考財務資料並未計及組成經擴大集團之各公司相關財務報表日期後的任何買賣或其他交易。

* 僅供識別

A. 未經審核備考綜合損益及其他全面收益表

	本集團		餘下集團				經擴大集團
	截至2025年		截至2025年				截至2025年
	12月31日		12月31日				12月31日
	止年度	備考調整	止年度	備考調整	備考調整	備考調整	止年度
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
	(附註1)	(附註2)	(附註3)	(附註4)	(附註5)		
收入	168,276		168,276				168,276
銷售成本	(80,151)		(80,151)				(80,151)
毛利	88,125		88,125				88,125
其他收入及收益	17,534	3,711	21,245				21,245
按公平值計入損益的金融資產的公							
平值變動	9,779		9,779				9,779
銷售及分銷開支	(14,944)		(14,944)				(14,944)
行政開支	(49,620)		(49,620)			(720)	(50,340)
其他開支	(6,146)		(6,146)				(6,146)
商譽減值	(3,008)		(3,008)				(3,008)
貿易及其他應收款項的減值虧損	(14,022)		(14,022)				(14,022)
向一家合營企業及一家聯營公司							
提供貸款的減值虧損撥回	1,838		1,838				1,838
融資成本	(178)		(178)				(178)
以下各項分佔虧損：							
合營企業	(16,282)		(16,282)				(16,282)
聯營公司	(103,515)		(103,515)				(103,515)
除稅前虧損	(90,439)		(86,728)				(87,448)
所得稅開支	(28,353)		(28,353)				(28,353)
年內虧損	(118,792)		(115,081)				(115,801)
以下各項應佔虧損：							
母公司擁有人	(118,153)		(114,442)				(115,162)
非控股權益	(639)		(639)				(639)
其他全面虧損							
換算海外業務產生的匯兌差額	(10,840)		(10,840)				(10,840)
年內其他全面虧損，扣除稅項	(10,840)		(10,840)				(10,840)
年內全面虧損總額	(129,632)		(125,921)				(126,641)
以下各項應佔全面虧損總額：							
母公司擁有人	(128,993)		(125,282)				(126,002)
非控股權益	(639)		(639)				(639)

未經審核備考綜合財務狀況表

	本集團		餘下集團				經擴大集團
	截至2025年		截至2025年				截至2025年
	12月31日		12月31日				12月31日
	止年度	備考調整	止年度	備考調整	備考調整	備考調整	止年度
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
	(附註1)	(附註2)		(附註3)	(附註4)	(附註5)	
非流動資產							
物業、廠房及設備	179,484		179,484	424,426			603,910
其他無形資產	107,762		107,762				107,762
使用權資產	91,509		91,509				91,509
商譽	248,414		248,414				248,414
於合營企業的投資	492,960		492,960				492,960
於聯營公司的投資	876,159	(450,322)	425,837				425,837
按公平值計入損益的金融資產	22,907		22,907				22,907
受限制現金	14,609		14,609				14,609
遞延稅項資產	31,847		31,847				31,847
非流動資產總值	2,065,651		1,615,329				2,039,755
流動資產							
存貨	53,463		53,463	282,950	652		337,065
節目版權	605		605				605
貿易應收款項及應收票據	69,678		69,678				69,678
預付款項、其他應收款項及其他資產	84,654	454,034	538,688	13,514	(459,587)		92,615
應收關聯方款項	500		500		(500)		-
現金及現金等價物	427,385		427,385	155			427,540
流動資產總值	636,285		1,090,319	721,045			927,503
資產總值	2,701,936		2,705,648				2,967,258
流動負債							
貿易應付款項	73,863		73,863	65,307			139,170
其他應付款項及應計費用	32,012	1	32,013	267,722	(266,390)	720	34,065
合約負債	6,961		6,961				6,961
撥備	5,281		5,281				5,281
應付稅項	47,822		47,822				47,822
租賃負債	2,590		2,590				2,590
銀行借款	-		-		120		120
流動負債總值	168,529		168,530				236,009
流動資產淨值	467,756		921,789				691,494
總資產減流動負債	2,533,407		2,537,118				2,731,249

	本集團		餘下集團				經擴大集團
	截至2025年		截至2025年				截至2025年
	12月31日		12月31日				12月31日
	止年度	備考調整	止年度	備考調整	備考調整	備考調整	止年度
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
	(附註1)	(附註2)		(附註3)	(附註4)	(附註5)	
非流動負債							
租賃負債	479		479				479
遞延稅項負債	3,627		3,627				3,627
其他應付款項及應計費用	6,784		6,784				6,784
合約負債	5,751		5,751				5,751
銀行借款				194,851			194,851
非流動負債總額	16,641		16,641	194,851			211,492
負債總額	185,170		185,171				447,501
權益							
歸屬於母公司擁有人的權益							
股本	3		3	193,490	(193,490)		3
儲備	2,527,253	3,711	2,530,964	(445)	445	(720)	2,530,244
歸屬於本公司擁有人的權益	2,527,256		2,530,967				2,530,247
非控股權益	(10,490)		(10,490)				(10,490)
權益總額	2,516,766		2,520,477				2,519,757
負債及權益總額	2,701,936		2,705,648				2,967,258

未經審核備考綜合現金流量表

	本集團		餘下集團		經擴大集團		
	截至2025年		截至2025年		截至2025年		
	12月31日		12月31日		12月31日		
	止年度	備考調整	止年度	備考調整	備考調整	備考調整	止年度
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
	(附註1)	(附註2)	(附註3)	(附註4)	(附註5)		
經營活動所得現金流量							
除稅前虧損	(90,439)	3,711	(86,728)			(720)	(87,448)
銀行利息收入	(10,400)		(10,400)				(10,400)
向關聯方提供貸款的利息收入	(1,584)		(1,584)				(1,584)
融資成本	178		178				178
物業、廠房及設備折舊	1,227		1,227				1,227
使用權資產折舊	3,079		3,079				3,079
其他無形資產攤銷	27,301		27,301				27,301
分佔一家合營企業的虧損	16,282		16,282				16,282
分佔聯營公司的虧損	103,515		103,515				103,515
出售一家聯營公司所得收益		(3,711)	(3,711)				(3,711)
租賃終止的收益	(1,565)		(1,565)				(1,565)
終止確認一家附屬公司的虧損	180		180				180
貿易應收款項減值虧損(撥回)	(4,560)		(4,560)				(4,560)
因不可收回而撇銷貿易應收款項	(4,946)		(4,946)				(4,946)
已確認的其他應收款項減值虧損	18,582		18,582				18,582
因不可收回而撇銷其他應收款項	(4,717)		(4,717)				(4,717)
商譽減值虧損	3,008		3,008				3,008
向一家合營企業及一家聯營公司提 供貸款的減值虧損撥回	(1,838)		(1,838)				(1,838)
按公平值計入損益的金融資產的 公平值增加	(9,779)		(9,779)				(9,779)
	43,524		43,524				42,804

	本集團		餘下集團				經擴大集團
	截至2025年		截至2025年				截至2025年
	12月31日		12月31日				12月31日
	止年度	備考調整	止年度	備考調整	備考調整	備考調整	止年度
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
	(附註1)	(附註2)		(附註3)	(附註4)	(附註5)	
貿易應收款項減少	38,785		38,785				38,785
預付款項、其他應收款項及其他							
資產增加	(24,504)		(24,504)				(24,504)
存貨增加	(53,442)		(53,442)				(53,442)
節目版權增加	(403)		(403)				(403)
貿易應付款項減少	(43,254)		(43,254)				(43,254)
其他應付款項及應計費用減少	(5,724)		(5,724)			720	(5,004)
合約負債減少	(3,328)		(3,328)				(3,328)
撥備減少	(30,142)		(30,142)				(30,142)
受限制存款減少	53,940		53,940				53,940
經營所用現金	(24,548)		(24,548)				(24,548)
已收利息	10,400		10,400				10,400
已付所得稅	(4,206)		(4,206)				(4,206)
經營活動所用現金淨額	(18,354)		(18,354)				(18,354)
投資活動所得現金流量							
購置物業、廠房及設備	(1,704)		(1,704)				(1,704)
其他無形資產添置	(6,335)		(6,335)				(6,335)
向一家聯營公司注資	(115,000)		(115,000)				(115,000)
向一家關聯方提供貸款的還款	32,590		32,590				32,590
合營企業償還貸款	81,246		81,246				81,246
出售聯營公司之現金流入	394		394				394

	本集團		餘下集團					經擴大集團
	截至2025年		截至2025年					截至2025年
	12月31日		12月31日					12月31日
	止年度	備考調整	止年度	備考調整	備考調整	備考調整	備考調整	止年度
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
	(附註1)	(附註2)		(附註3)	(附註4)	(附註5)		
按公平值計入損益的金融資產項目								
所得款項	39,336		39,336					39,336
收購一家附屬公司支付的現金								
(扣除取得的現金)				155				155
投資活動所得現金流量淨額	30,527		30,527	155				30,682
融資活動所得現金流量								
已付非控股股東股息	(2,514)		(2,514)					(2,514)
償還租賃負債	(4,218)		(4,218)					(4,218)
就租賃負債的已付利息	(178)		(178)					(178)
融資活動所用現金流量淨額	(6,910)		(6,910)					(6,910)
現金及現金等價物增加淨額	5,263		5,263	155				5,418
年初現金及現金等價物	425,251		425,251					425,251
匯率變動影響淨額	(3,129)		(3,129)					(3,129)
年末現金及現金等價物	427,385		427,385	155				427,540

經擴大集團之未經審核備考財務資料附註

1. 金額均摘自星空華文控股有限公司及其附屬公司（「本集團」）於2025年12月31日之經審核綜合財務狀況表，以及本集團於截至2025年12月31日止年度之經審核綜合損益及其他全面收益表及經審核綜合現金流量表，該等報表均摘自已刊發的本集團於截至2025年12月31日止年度年報。
2. 根據夢響強音、濱江集團、聯可深活、濱橋集團及上海楊樹浦訂立日期為2026年6月2日的重組協議，夢響強音將減持其於上海濱橋註冊資本的股權（銷售股份），而作為減持的回報，上海濱橋將向夢響強音轉讓其於上海星空水岸的全部股權。

出售的收益約為人民幣3,710,000元，按代價人民幣193,460,000元與所出售股權於2025年12月31日的賬面值約人民幣189,750,000元（包括原投資成本、累計分佔虧損）之間的差額計算。

根據重組協議，減少及註銷銷售股份的總代價為人民幣193,460,000元，將以(i)轉讓上海星空水岸的全部股權，及(ii)現金結餘付款的方式支付。

終止確認的投資明細如下：

	人民幣千元
代價	193,460
已出售資產淨值	(189,750)
出售之收益	3,710

減資代價為人民幣193,460,000元。上海星空水岸的評估公平值（人民幣193,697,000元，由上海東洲資產評估有限公司評估，估值基準日為2025年7月31日，並已向楊浦區國有資產監督管理委員會備案）與應收減資代價人民幣193,460,000元之間的差額人民幣237,000元作為權益出資入賬。

4. 上海星空水岸持有一幅位於上海之M2-01地塊。約60%的辦公面積將為自持辦公面積（即非供出售），其餘40%為可售辦公面積。上述安排須待政府主管部門最終批准。有關自持及可售辦公面積之分配情況如下：

	人民幣千元
存貨	707,376
減：物業、廠房及設備	(424,426)
自持辦公面積	282,950

5. 收購上海星空水岸為本集團的全資附屬公司乃作為資產收購入賬。該收購之總代價為人民幣193,697,000元。購買價格的分配如下：

人民幣千元

現金代價	193,697
減：估計專業費用及其他交易成本	(720)
現金代價淨額	<u>192,977</u>

6. 本集團與上海星空水岸之間，以及上海星空水岸與上海濱橋之間的公司間結餘，已根據債務結算協議（「**債務協議**」）於合併報表時予以抵銷。

公司間結餘明細如下：

人民幣千元

上海星空水岸的預付款項	428
上海星空水岸的其他流動資產	13,086
小計	13,514
減：公司間抵銷	(13,048)
抵銷後對上海濱橋的公司間應收款淨額	466

根據重組協議，夢響強音將收購上海星空水岸全部股權。上海濱橋結欠夢響強音合共約為人民幣266,592,000元之股東貸款（「**承擔債務**」），將根據債務轉讓安排（「**債務轉讓安排**」）於交易完成後轉讓予上海星空水岸並由其承擔。

根據債務轉讓安排，將夢響強音的承擔債務轉讓予上海星空水岸，同時抵銷上海濱橋應收上海星空水岸的貸款約人民幣266,126,000元，以及現金結算餘額人民幣466,000元。

此外，上海星空水岸應付予夢響強音之公司間應付款項人民幣500,000元，已於合併報表時予以抵銷。

7. 並無對未經審核備考財務資料作出其他調整，以反映本集團及目標公司於2025年12月31日後進行之任何貿易或其他交易之影響。

下文為申報會計師國富浩華（香港）會計師事務所有限公司（香港執業會計師）出具之報告全文，以供載入本通函。

獨立申報會計師對編製未經審核備考財務資料的核證報告

董事會
星空華文控股有限公司
中國上海市
龍啟路158號
燦星大廈23M樓

敬啟者

吾等已完成鑒證工作，以就星空華文控股有限公司（「貴公司」）及其附屬公司（以下統稱「貴集團」）與上海星空水岸企業發展有限公司（「目標公司」）之貴公司董事（「董事」）僅作說明用途編製之未經審核備考財務資料出具報告。該未經審核備考財務資料包括載於貴公司日期為2026年7月14日刊發有關建議出售上海濱橋企業管理有限公司（「上海濱橋」）（「建議出售事項」）及收購目標公司（「目標公司」）（「建議收購事項」）之通函（「通函」）附錄五第V-1頁至第V-10頁之於2025年12月31日之未經審核備考綜合財務狀況表、截至2025年12月31日止年度之未經審核備考綜合損益及其他全面收益表、未經審核備考綜合現金流量表，以及相關附註。董事編製未經審核備考財務資料所依據之適用準則載述於通函附錄五第V-1頁至第V-2頁。

董事編製未經審核備考財務資料，旨在說明建議出售事項及建議收購事項對 貴集團於2025年12月31日之財務狀況，以及對 貴集團截至2025年12月31日止年度之財務表現及現金流量之影響（猶如建議出售事項及建議收購事項已分別於2025年12月31日及2025年1月1日完成）。作為編製過程之一部分， 貴集團財務狀況、財務表現及現金流量相關資料已由董事摘錄自 貴集團截至2025年12月31日止年度之經審核綜合財務報表，並已就此刊發獨立核數師報告；而目標公司之財務狀況、財務表現及現金流量相關資料，則由董事摘錄自目標公司分別截至2023年、2024年及2025年12月31日止各年度之財務報表，對應之會計師報告已載於本通函附錄三。

董事就未經審核備考財務資料須承擔之責任

董事須負責根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）第4.29段以及參考香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈之會計指引第7號「編製備考財務資料以供載入投資通函」（「會計指引第7號」）編製未經審核備考財務資料。

吾等的獨立性及質量管理

吾等已遵守香港會計師公會所頒佈之《專業會計師道德守則》的獨立性及其他道德要求，其乃建基於誠信、客觀性、專業能力及應有的謹慎、保密及專業行為的基本原則。

本事務所應用香港質量管理準則第1號，會計師事務所進行財務報表審核或審閱的質量管理，其要求事務所設計、實施並運作質量管理制度，包括有關遵從道德規範、專業準則及適用法律及規管規定的政策或程序。

申報會計師之責任

吾等的責任是根據上市規則第4.29(7)段的規定，就未經審核備考財務資料發表意見，並向閣下匯報吾等的意見。對於吾等先前就編製未經審核備考財務資料時所採用之任何財務資料發出之任何報告，除吾等於其發出日期對該等報告之收件人所負之責任外，吾等概不承擔任何責任。

吾等已根據香港會計師公會頒佈之香港鑒證委聘準則第3420號「就招股章程內所載備考財務資料的編製作報告的鑒證委聘」進行工作。該項準則要求申報會計師規劃及執行程序，以合理確定董事是否已根據上市規則第4.29條以及參考香港會計師公會頒佈之會計指引第7號編製未經審核備考財務資料。

就是次委聘而言，吾等概不負責更新或重新發出編製未經審核備考財務資料所用之任何過往財務資料有關之任何報告或意見，而吾等在是次委聘之過程中亦並無對編製未經審核備考財務資料所用之財務資料進行審核或審閱。

通函所載之未經審核備考財務資料僅為說明重大事件或交易對貴集團之未經調整財務資料產生之影響，猶如有關事件或交易於為說明用途而選擇之較早日期已發生。因此，吾等概不保證有關交易之實際結果將與所列報者相同。

就未經審核備考財務資料是否已根據適用準則妥善編製作報告之合理鑒證委聘涉及執行程序，以評估董事於編製未經審核備考財務資料所用之適用準則是否為列報直接歸因於有關事件或交易之重大影響提供合理基礎，以及就下列事宜取得充足適當憑證：

- 相關未經審核備考調整是否已適當執行該等準則；及
- 未經審核備考財務資料是否反映對未經調整財務資料恰當地應用該等調整。

所選程序取決於申報會計師之判斷，當中已顧及申報會計師對 貴集團性質之了解、與所編製未經審核備考財務資料有關之事件或交易以及其他相關委聘情況。

是次委聘亦涉及評價未經審核備考財務資料之整體列報方式。

吾等相信，吾等所獲得的憑證充足及適當，可為吾等的意見提供基礎。

意見

吾等認為：

- (a) 未經審核備考財務資料已由董事按所述基準妥為編製；
- (b) 該基準符合 貴集團之會計政策；及
- (c) 就根據上市規則第4.29(1)條披露之未經審核備考財務資料而言，有關調整屬恰當。

國富浩華(香港)會計師事務所有限公司

執業會計師

香港，2026年7月14日

陳維端

執業證書編號P00712

本資產評估報告依據中國資產評估準則編製

上海濱橋企業管理有限公司部分股東擬減資所涉及的
上海濱橋企業管理有限公司股東全部權益價值
資產評估報告

東洲評報字[2025]第2054號

（報告書、評估說明及明細表）

共1冊第1冊



上海東洲資產評估有限公司

2026年1月20日

聲 明

一、本資產評估報告依據財政部發佈的資產評估基本準則和中國資產評估協會發佈的資產評估執業準則和職業道德準則編製。

二、委託人或者其他資產評估報告使用人應當按照法律、行政法規規定和資產評估報告載明的使用範圍使用資產評估報告；委託人或者其他資產評估報告使用人違反前述規定使用資產評估報告的，資產評估機構及資產評估專業人員不承擔責任。

三、資產評估報告僅供委託人、資產評估委託合同中約定的其他資產評估報告使用人和法律、行政法規規定的資產評估報告使用人使用；除此之外，其他任何機構和個人不能成為資產評估報告的使用人。

四、資產評估報告使用人應當正確理解和使用評估結論，評估結論不等同於評估對象可實現價格，評估結論不應當被認為是對評估對象可實現價格的保證。

五、資產評估報告使用人應當關注評估結論成立的假設前提、資產評估報告特別事項說明和使用限制。

六、資產評估機構及其資產評估專業人員遵守法律、行政法規和資產評估準則，堅持獨立、客觀、公正的原則，並對所出具的資產評估報告依法承擔責任。

七、我們與本資產評估報告中的評估對象沒有現存或者預期的利益關係；與相關當事人沒有現存或者預期的利益關係，對相關當事人不存在偏見。

八、評估對象涉及的資產、負債清單由委託人、被評估單位申報並經其採用簽名、蓋章或法律允許的其他方式確認。根據《中華人民共和國資產評估法》：「委託人應當對其提供的權屬證明、財務會計信息和其他資料的真實性、完整性和合法性負責。」

九、我們已對評估對象及其所涉及的資產進行現場調查；已對評估對象及其所涉及資產的法律權屬狀況給予必要的關注，並對所涉及資產的法律權屬資料進行了核查驗證，對已經發現的可能對評估結論有重大影響的事項在本資產評估報告中進行了如實披露，並且已提請委託人及其他相關當事人完善產權以滿足出具資產評估報告的要求。但我們僅對評估對象及其所涉及資產的價值發表意見，我們無權對它們的法律權屬作出任何形式的保證。本報告亦不得作為任何形式的產權證明文件使用。

十、我們對設備、建（構）築物等實物資產的勘察按常規僅限於其表觀的質量、使用狀況、保養狀況等，並未觸及其內部被遮蓋、隱蔽及難於觀察到的部位，我們沒有能力也未接受委託對上述資產的內部質量進行專業技術檢測和鑑定，我們的評估以委託人和其他相關當事人提供的資料為基礎。如果這些評估對象的內在質量存在瑕疵，本資產評估報告的評估結論可能會受到不同程度的影響。

資產評估報告

(目錄)

聲明	VI-2
目錄	VI-4
摘要	VI-5
正文	VI-11
一、委託人、被評估單位和其他資產評估報告使用人	VI-11
(一)委託人一概況	VI-11
(二)委託人二概況	VI-12
(三)委託人三概況	VI-12
(四)被評估單位概況	VI-13
(五)委託人與被評估單位之間的關係	VI-26
(六)其他資產評估報告使用人	VI-26
二、評估目的	VI-26
三、評估對象和評估範圍	VI-26
(一)評估對象	VI-26
(二)評估範圍	VI-26
(三)委估資產的主要情況	VI-27
(四)被評估單位申報的其他無形資產	VI-27
(五)被評估單位申報的表外資產的類型、數量	VI-27
(六)引用其他機構出具的報告結論所涉及的資產類型、數量和賬面金額	VI-28
四、價值類型及其定義	VI-28
五、評估基準日	VI-28
六、評估依據	VI-28
(一)經濟行為依據	VI-28
(二)法律法規依據	VI-29
(三)評估準則依據	VI-31
(四)資產權屬依據	VI-32
(五)評估取價依據	VI-32
(六)其他參考資料	VI-32
七、評估方法	VI-33
(一)評估方法概述	VI-33
(二)評估方法的選擇	VI-33
(三)資產基礎法介紹	VI-34
八、評估程序實施過程和情況	VI-41
九、評估假設	VI-43
(一)基本假設	VI-43
(二)一般假設	VI-44
十、評估結論	VI-44
(一)相關評估結果情況	VI-45
(二)評估結論與賬面價值比較變動情況及原因說明	VI-46
(三)關於評估結論的其他考慮因素	VI-46
(四)評估結論有效期	VI-47
(五)有關評估結論的其他說明	VI-47
十一、特別事項說明	VI-47
十二、評估報告使用限制說明	VI-53
十三、評估報告日	VI-54
附件	VI-56

<END>

上海濱橋企業管理有限公司部分股東擬減資所涉及的
上海濱橋企業管理有限公司股東全部權益價值
資產評估報告

東洲評報字2025第2054號

摘要

特別提示：本資產評估報告僅為報告中描述的經濟行為提供價值參考。以下內容摘自資產評估報告正文，欲了解本評估業務的詳細情況和正確理解評估結論，應當閱讀評估報告正文。

上海東洲資產評估有限公司接受委託，根據法律、行政法規和資產評估準則的規定，堅持獨立、客觀和公正的原則，採用合適的評估方法，按照必要的評估程序，對經濟行為所對應的評估對象進行了評估。資產評估報告摘要如下：

委託人：上海楊浦濱江投資開發（集團）有限公司、上海聯可深活網絡科技有限公司、夢響強音文化傳播（上海）有限公司

被評估單位：上海濱橋企業管理有限公司

評估目的：股東減資

經濟行為：根據上海濱橋企業管理有限公司2025年第一次臨時股東會決議和上海濱橋企業管理有限公司第一屆董事會第十三次會議決議批覆，上海濱橋企業管理有限公司部分股東擬減資。

評估對象：被評估單位股東全部權益價值。

評估範圍：評估範圍為被評估單位全部資產及全部負債，具體包括流動資產、非流動資產及負債等。被評估單位申報的全部資產合計賬面價值2,502,808,952.70元，負債合計賬面價值1,403,661,036.43元，所有者權益1,099,147,916.27元。

價值類型：市場價值

評估基準日：2025年7月31日

評估方法：採用資產基礎法，本評估報告結論依據資產基礎法的評估結果。被評估單位僅為持股平台，無實際業務，其下屬子公司的主要資產為存貨－開發成本，本次已對其下屬子公司的核心資產採用假設開發法、收益法和成本法進行評估。

評估結論：經評估，被評估單位股東全部權益價值為人民幣1,099,831,671.96元。大寫：人民幣壹拾億玖仟玖佰捌拾叁萬壹仟陸佰柒拾壹元玖角陸分。

評估結論使用有效期：為評估基準日起壹年內，即有效期自評估基準日2025年07月31日至2026年07月30日。

如本評估項目涉及國有資產，並按相關規定需履行國有資產管理部門備案、核准程序的，本評估報告需經國有資產監督管理部門備案後方可正式使用，且評估結論僅適用於本報告所示經濟行為。

特別事項：

- 截至本評估報告出具日，被評估單位的三家長期股權投資所在單位的國有建設用地使用權均已設定抵押，抵押情況如下：

抵押人	權利證書編號	坐落地址	類型	抵押權人	抵押涉及 面積m ²	抵押期間	截至評估 基準日借款 金額(萬元)
上海濱星建設發展有限公司	滬(2023)楊字不動產權第002321號	大橋街道85街坊3/8丘	土地使用權	中國工商銀行股份有限公司上海市楊浦支行	10,928.30	自2023年6月30日起至2038年6月18日	31,675.84
上海濱星建設發展有限公司	滬(2023)楊字不動產權第002324號	大橋街道85街坊1/9/12丘	土地使用權	中國工商銀行股份有限公司上海市楊浦支行	4,516.70	自2023年6月30日起至2038年6月18日	

抵押人	權利證書編號	坐落地址	類型	抵押權人	抵押涉及		截至評估
					面積m ²	抵押期間	基準日借款 金額(萬元)
上海聲視創拓建設發展有限公司	滬(2023)楊字不動產權第002323號	大橋街道85街坊3/6丘	土地使用權	上海浦東發展銀行股份有限公司楊浦支行	20,830.30	自2023年11月15日起至2043年11月13日	46,373.38
上海星空水岸企業發展有限公司	滬(2023)楊字不動產權第002322號	大橋街道85街坊3/7丘	土地使用權	交通銀行股份有限公司上海楊浦支行	6,172.60	自2023年6月13日起至2038年6月12日	16,827.08

本次評估未考慮上述抵押擔保事宜對於評估值的影響，提請報告使用者關注。

2. 股權質押事項

上海楊浦濱江投資開發有限公司、上海聯可深活網絡科技有限公司和夢響強音文化傳播(上海)有限公司於2022年3月18日簽署《關於85街坊定制合作項目之合作協議》(以下簡稱「《合作協議》」)，約定三方組成聯合體競買楊浦區定海社區N090603單元M1-04、M2-01、M3-01地塊(大橋街道85街坊)的國有建設用地使用權，並共同通過三方合資成立的平台公司上海濱橋企業管理有限公司就各地塊分別成立三個全資子公司上海濱星建設發展有限公司(M3-01地塊)、上海聲視創拓建設發展有限公司(M1-04地塊)、上海星空水岸企業發展有限公司(M2-01地塊)合作開發建設各項目地塊涉及的房地產開發項目(以下簡稱「目標項目」)。

上海聲視創拓建設發展有限公司作為M1-04地塊的具體開發實施主體，已與上海市楊浦區規劃和自然資源局簽訂編號為滬楊國有建設用地使用合同補(2022)22號的《上海市國有建設用地使用權出讓合同》(以下簡稱「《出讓

合同》))。根據《出讓合同》及出讓方案，目標項目涉及一幢保留歷史建築(以下簡稱「老建築」)。根據《合作協議》的約定，上海楊浦濱江投資開發有限公司擬自行或指定第三方向上海聲視創拓建設發展有限公司購買老建築中由上海聲視創拓建設發展有限公司所有的位於M1-04地塊紅線範圍內的部分(以下簡稱「目標廠房」)，並簽署《上海電站輔機廠西廠老廠房購買協議》(以下簡稱「老廠房購買協議」)。

因上海聲視創拓建設發展有限公司實質上是由上海聯可深活網絡科技有限公司直接管理，為保證上海聲視創拓建設發展有限公司履行《老廠房購買協議》和關於目標廠房的相關交易文件下的義務，包括但不限於按約定與購買方簽署出售合同交付目標廠房，上海聯可深活網絡科技有限公司以其持有的上海濱橋企業管理有限公司4.99%股權(對應金額為54,890,000元)向上海楊浦濱江投資開發有限公司提供質押擔保。

本次評估未考慮上述股權質押事宜對於評估值的影響，提請報告使用者關注。

3. 根據《上海電站輔機廠西廠老廠房購買協議》(以下簡稱「購買協議」)之約定，上海楊浦濱江投資開發(集團)有限公司擬收購上海聲視創拓建設發展有限公司擁有的位M1-04地塊紅線範圍內的M1老廠房相關部分。購買協議明確約定，本次收購價格按評估對象實際綜合開發成本與融資成本之和確定。

基於上述協議約定，本次在對被評估單位的長期股權投資所在單位上海聲視創拓建設發展有限公司的評估過程中，對M1老廠房價值的測算未採用假設開發法、收益法等常規評估方法，而是嚴格遵循購買協議條款，以評估對象在評估基準日的賬面值為基礎，考慮其合理融資成本後確定評估值，另外截至評估基準日，土地成本融資成本上海楊浦濱江投資開發(集團)有限公司已支付，故本次評估未考慮土地的融資成本。

本次評估結果的合理性高度依賴於購買協議中關於價格確定方式的約定，若該協議條款發生變更或被認定為無效，本次評估結果將失去適用前提，需重新選擇適宜的評估方法進行價值測算，提請報告使用者關注。

4. 根據上海聲視創拓建設發展有限公司提供《國有建設用地使用合同》第二十三條記載，受讓人應當自項目規劃土地綜合驗收通過之日起自持面積60%的辦公物業不少於20年；受讓人應按出讓年限整體持有100%的商業物業。

根據企業提供《經濟技術指標》，對於車位與自持面積60%的辦公物業不少於20年的辦公目前計劃均按照自持，故本次評估對於該部分均按照自持進行評估，提請報告使用者關注。

M3-01及地下空間各面積明細：

開發物業類型	總建築面積	其中：		其中：可售		不可售面積
		地上面積	地下面積	(轉讓)面積	需自持面積	
辦公	36,258.27	36,258.27	0.00	14,309.67	21,948.60	
商業	4,176.44	4,176.44	0.00		4,176.44	
車位	22,596.00		22,596.00		22,596.00	
配套	606.74	606.74	0.00			606.74
合計	63,637.45	41,041.45	22,596.00	14,309.67	48,721.04	606.74

M1-04新建：

開發物業類型	總建築面積	其中：		其中：可售		不可售面積
		地上面積	地下面積	(轉讓)面積	需自持面積	
辦公	45,221.78	45,221.78	0.00	17,580.91	27,640.86	
商業	1,253.97	1,253.97	0.00		1,253.97	
車位	19,212.62		19,212.62		19,212.62	
配套	1,063.25	1,063.25	0.00			1,063.25
合計	66,751.62	47,539.00	19,212.62	17,580.91	48,107.46	1,063.25

M2：

開發物業類型	總建築面積	其中：		其中：可售		
		地上面積	地下面積	(轉讓)面積	需自持面積	不可售面積
辦公	17,688.20	17,688.20	0.00	6,860.38	10,827.82	
商業	2,064.12	2,064.12	0.00		2,064.12	
車位	9,450.00		9,450.00		9,450.00	
配套	455.73	455.73	0.00			455.73
合計	29,658.05	20,208.05	9,450.00	6,860.38	22,341.94	455.73

以上數據若發生變更，評估值則相應進行調整。

以上特別事項可能對本評估結論產生影響，提請評估報告使用人在實施本次經濟行為時予以充分關注；此外，評估報告使用人還應關注評估報告正文中所載明的評估假設以及期後重大事項對本評估結論的影響，並恰當使用本評估報告。

上海濱橋企業管理有限公司部分股東擬減資所涉及的
上海濱橋企業管理有限公司股東全部權益價值
資產評估報告

東洲評報字2025第2054號

正文

上海楊浦濱江投資開發(集團)有限公司、上海聯可深活網絡科技有限公司、夢響強音
文化傳播(上海)有限公司：

上海東洲資產評估有限公司接受 貴公司的委託，按照法律、行政法規和資產評估準則的規定，堅持獨立、客觀和公正的原則，採用資產基礎法，按照必要的評估程序，對上海濱橋企業管理有限公司部分股東擬減資所涉及的上海濱橋企業管理有限公司股東全部權益於2025年7月31日的市場價值進行了評估。現將資產評估情況報告如下：

一、委託人、被評估單位和其他資產評估報告使用人

(一) 委託人一概況

公司名稱：上海楊浦濱江投資開發(集團)有限公司(簡稱「委託人一」)

統一社會信用代碼：91310110787840205A

法定代表人：官遠發

成立日期：2006-04-17

營業期限：2006-04-17至無固定期限

註冊資本：690000萬人民幣

公司類型：有限責任公司(國有獨資)

註冊地址：上海市楊浦區寧國路28號311-313室

經營範圍：實業投資，商務信息諮詢，資產管理，智能化科技、物聯網科技、網絡科技、計算機科技、數字科技領域內的技術開發、技術諮詢、技術服務、技術轉讓，數據處理，財務諮詢，創業孵化器經營管理，電子商務（不得從事金融業務），會展服務，廣告設計、製作、代理、發佈，物業管理，建築材料加工、銷售，園林綠化，國內貿易（除專項許可）。依法須經批准的項目，經相關部門批准後方可開展經營活動

（二）委託人二概況

公司名稱：上海聯可深活網絡科技有限公司（簡稱「委託人二」）

統一社會信用代碼：91310000MA7JU2AE4U

法定代表人：宋佳

成立日期：2022-03-02

營業期限：2022-03-02至無固定期限

註冊資本：160000萬人民幣

公司類型：有限責任公司（港澳台法人獨資）

註冊地址：上海市楊浦區國通路127號16層（集中登記地）

經營範圍：一般項目：網絡技術服務；信息系統集成服務；計算機軟硬件及輔助設備批發；計算機軟硬件及輔助設備零售；通訊設備銷售；電子產品銷售（除依法須經批准的項目外，憑營業執照依法自主開展經營活動）。

（三）委託人三概況

公司名稱：夢響強音文化傳播（上海）有限公司（簡稱「委託人三」）

統一社會信用代碼：91310104057695683D

法定代表人：沈寧

成立日期：2012-12-06

營業期限：2012-12-06至2042-12-05

註冊資本：3000萬人民幣

公司類型：有限責任公司（自然人投資或控股的法人獨資）

註冊地址：上海市徐匯區龍啟路158號1幢地下1層B1-22室

經營範圍：許可項目：廣播電視節目製作經營；營業性演出；演出經紀。（依法須經批准的項目，經相關部門批准後方可開展經營活動，具體經營項目以相關部門批准文件或許可證件為準）一般項目：電視劇發行；市場營銷策劃；展示展覽服務；廣告設計、製作、代理；廣告發佈（非廣播電台、電視台、報刊出版單位）；公共關係服務；翻譯服務；電腦圖文設計、製作；企業形象設計；市場信息諮詢與調查（不得從事社會調查、社會調研、民意調查、民意測驗）；電子商務（不得從事增值電信、金融業務）；計算機軟件、電子信息、自動化設備、數字出版專業領域內的技術開發、技術諮詢、技術服務、技術轉讓；文化藝術交流策劃；數字作品的製作、集成；數字作品的數據庫管理；電子產品、通訊設備、家具、家居用品、日用百貨、箱包、工藝品、文具、服裝的銷售；知識產權代理。（除依法須經批准的項目外，憑營業執照依法自主開展經營活動）。

（四）被評估單位概況

公司名稱：上海濱橋企業管理有限公司（簡稱「被評估單位」，或者「濱橋公司」）

統一社會信用代碼：91310110MABRRQKB74

法定代表人：韓亞芳

成立日期：2022-07-21

營業期限：2022-07-21至無固定期限

註冊資本：110000萬人民幣

公司類型：有限責任公司（外商投資企業與內資合資）

註冊地址：上海市楊浦區長陽路1616號1幢705室

經營範圍：一般項目：企業管理；企業管理諮詢；信息諮詢服務（不含許可類信息諮詢服務）；人力資源服務（不含職業中介活動、勞務派遣服務）；物業管理；停車場服務；城市綠化管理；技術服務、技術開發、技術諮詢、技術交流、技術轉讓、技術推廣；數據處理服務；市場主體登記註冊代理；財務諮詢；會議及展覽服務；房地產諮詢；市場營銷策劃。（除依法須經批准的項目外，憑營業執照依法自主開展經營活動）

1. 公司歷史沿革及股東結構

公司自成立至基準日股權結構未發生變動，股權結構如下：

序號	股東名稱	持股比例	認繳出資額 (萬元)	實繳出資額 (萬元)
1	上海聯可深活網絡科技有限公司	46.39%	51,029.00	51,029.00
2	上海楊浦濱江投資開發(集團)有限公司	36.02%	39,622.00	39,622.00
3	夢響強音文化傳播(上海)有限公司	17.59%	19,349.00	19,349.00
	合計	100.00%	110,000.00	110,000.00

2. 公司概況

上海楊浦濱江投資開發有限公司、上海聯可深活網絡科技有限公司和夢響強音文化傳播(上海)有限公司於2022年3月18日簽署《關於85街坊定制合作項目之合作協議》，約定三方組成聯合體競買楊浦區定海社區N090603單元M1-04、M2-01、M3-01地塊(大橋街道85街坊)的國有建設用地使用權，並共同通過三方合資成立的平台公司，即被評估單位上海濱橋企業管理有限公司，濱橋公司就各地塊分別成立三個全資子公司：上海濱星建設發展有限公司(M3-01地塊)、上海聲視創拓建設發展有限公司(M1-04地塊)、上海星空水岸企業發展有限公司(M2-01地塊)，合作開發建設各項目地塊涉及的房地產開發項目。

故濱橋公司自成立起無實質經營業務，僅為各項目公司的持股平台。

三家全資子公司所開發建設的項目情況如下：

- (1) 上海濱星建設發展有限公司目前主要資產是存貨－開發成本，賬面價值為1,288,525,852.13元，為「楊浦濱江創智中心M3-01及地下空間」開發項目。具體情況如下表：

序號	名稱及規格型號	賬面金額(元)
1	土地徵用及拆遷補償費用	995,254,968.42
2	前期工程費	19,372,406.47
3	建安工程費	211,824,550.98
4	基礎設施費	1,490,936.46
5	開發間接費用	46,853,911.70
6	資本化利息	13,729,078.10
合計：		<u><u>1,288,525,852.13</u></u>

列入本次評估範圍的存貨開發成本對應的資產是上海濱星建設發展有限公司擁有的位於大橋街道85街坊3/8丘「楊浦濱江創智中心M3-01及地下空間」開發項目。該開發項目坐落於楊浦區大橋街道85街坊3/8丘，開發項目主要為辦公、商業和地下車位。總佔地面積15,445.00平方米，規劃總建築面積63,637.45平方米，計容建築面積40,434.71平方米，其中辦公樓建築面積合計為36,258.27平方米，商業建築面積合計為4,176.44平方米，地下車位建築面積合計為22,596.00平方米，配套及市政606.74平方米。

具體明細如下：

單位：平方米

開發物業類型	總建築面積	其中：		其中：可售		
		地上面積	地下面積	(轉讓)面積	需自持面積	不可售面積
辦公	36,258.27	36,258.27	0.00	14,309.67	21,948.60	
商業	4,176.44	4,176.44	0.00		4,176.44	
車位	22,596.00		22,596.00		22,596.00	
配套	606.74	606.74	0.00			606.74
合計	63,637.45	41,041.45	22,596.00	14,309.67	48,721.04	606.74

四至：東至：廣德路，西至：規劃三星路，南至：規劃安浦路，北至：規劃陽浦路。

土地情況如下：

不動產權證書信息一：

項目	楊浦濱江創智中心M3-01及地下空間項目
權利人	上海濱星建設發展有限公司
權證編號	滬(2023)楊字不動產權第002321號
坐落	大橋街道85街坊3/8丘
權屬類型	國有建設用地使用權
權屬性質	出讓
土地用途	商業用地，辦公樓
面積	10928.30平方米
使用期限	2022年09月19日起2072年09月18日止

不動產權證書信息二：

項目	楊浦濱江創智中心M3-01及地下空間項目
權利人	上海濱星建設發展有限公司
權證編號	滬(2023)楊字不動產權第002324號
坐落	大橋街道85街坊1/912丘
權屬類型	國有建設用地使用權
權屬性質	出讓
土地用途	街巷(地下停車庫及設備用房)
面積	4516.70平方米
使用期限	2022年09月19日起2072年09月18日止

備註：根據《滬楊國有建設用地使用合同補(2022)20號(3.0版)》、《滬楊國有建設用地使用合同補(2022)11號(2.0版)》、《滬楊國有建設用地使用合同(2022)7號(1.0版)》出讓合同第二十三條記載，受讓人應當自項目規劃土地綜合驗收通過之日起自持面積60%的辦公物業不少於20年；受讓人應按出讓年限整體持有100%的商業物業。

截至評估基準日，M3-2#/3#/4#號房除首層外，地坪完成，M3-1#層地坪完成5-8層；有水設備間(地上及地下)防水全部完成(除強電間)；水溝及集水坑角鋼護邊全部完成80%；防火門框安裝完成80%；配電房工作內容全部完成85%；橋架安裝完成97%；電線穿線完成97%；防雷接地100%；

配電箱廠家定制完成80%；集水井系統，自來水系統壓力管安裝完成97%；雨排水系統HIDPE管完成95%；地庫普通排風系統安裝完成97%；人防戰時通風系統安裝完成97%；抗震支架系統安裝完成95%。

- (2) 上海聲視創拓建設發展有限公司目前主要資產是存貨－開發成本，賬面價值為1,679,152,956.30元，為「楊浦濱江創智中心M1-04及老廠房」開發項目。具體情況如下表：

M1-04新建賬面值：

序號	名稱及規格型號	賬面金額(元)
1	土地徵用及拆遷補償費用	1,143,946,968.72
2	前期工程費	19,950,818.55
3	建安工程費	239,436,040.97
4	基礎設施費	6,091,124.27
5	開發間接費用	43,781,764.14
6	資本化利息	18,656,902.25
合計：		<u>1,471,863,618.90</u>

M1老廠房賬面值：

序號	名稱及規格型號	賬面金額(元)
1	土地徵用及拆遷補償費用	137,837,539.47
2	前期工程費	3,642,093.59
3	建安工程費	64,949,825.95
4	基礎設施費	453,098.88
5	開發間接費用	406,779.51
6	資本化利息	0.00
合計：		<u>207,289,337.40</u>

列入本次評估範圍的存貨開發成本對應的資產是上海聲視創拓建設發展有限公司擁有的位於大橋街道85街坊3/6丘「楊浦濱江創智中心M1-04及老廠房」開發項目。

M1-04新建介紹：

該開發項目坐落於楊浦區大橋街道85街坊3/6丘，開發項目主要為辦公、商業和地下車位。總佔地面積15,000.30平方米，規劃總建築面積66,751.62平方米，計容面積46,475.75平方米，其中辦公樓建築面積合計為45,221.78平方米，商業建築面積合計為1,253.97平方米，地下車位建築面積合計為19,212.62平方米，配套及市政1,063.25平方米。

具體明細如下：

單位：平方米

開發物業類型	總建築面積	其中：		其中：可售		不可售面積
		地上面積	地下面積	(轉讓)面積	需自持面積	
辦公	45,221.78	45,221.78	0.00	17,580.91	27,640.86	
商業	1,253.97	1,253.97	0.00		1,253.97	
車位	19,212.62		19,212.62		19,212.62	
配套	1,063.25	1,063.25	0.00			1,063.25
合計	<u>66,751.62</u>	<u>47,539.00</u>	<u>19,212.62</u>	<u>17,580.91</u>	<u>48,107.46</u>	<u>1,063.25</u>

四至：東至：廣德路，西至：規劃三星路，南至：規劃安浦路，北至：規劃陽浦路。

M1老廠房介紹：

該開發項目坐落於楊浦區大橋街道85街坊3/6丘，開發項目主要為老廠房（歷史保留建築）。總佔地面積5,830.00平方米，規劃總建築面積7,500.00平方米，計容面積5,600.00平方米，不計容面積1,900.00平方米，其中商業建築面積合計為45,221.78平方米，地上建築面積合計為7,500.00平方米。

土地情況如下：

項目	楊浦濱江創智中心M1-04及老廠房
權利人	上海聲視創拓建設發展有限公司
權證編號	滬(2023)楊字不動產權第002323號
坐落	大橋街道85街坊3/6丘
權屬類型	國有建設用地使用權
權屬性質	出讓
土地用途	商業用地，辦公樓
面積	20830.30平方米
使用期限	2022年9月19日起2072年9月18日止

備註：根據《滬楊國有建設用地使用合同補(2022)22號(5.0版)》、《滬楊國有建設用地使用合同補(2022)11號(2.0版)》、《滬楊國有建設用地使用合同(2022)7號(1.0版)》出讓合同第二十三條記載，受讓人應當自項目規劃土地綜合驗收通過之日起自持面積60%的辦公物業不少於20年；受讓人應按出讓年限整體持有100%的商業物業。

截至評估基準日，工程進度情況如下：

1、 M1-04新建：

至評估基準日，地上部分1-13層：室外不銹鋼橋架全部完成；進電箱明配管全部完成；照明及插座穿線完成；給水管及閥門完成，雨水管安裝完成；抗震支架安裝完成；地下室：電力照明橋架完成90%；給水管及閥門完成80%；壓力排水閥門完成90%；排風管及風閥風口全部安裝完成；風機安裝完成80%；二期地下一層頂板全部完成。中隔牆拆除完成80%。中隔牆區域底板澆搗完成50%。二期地下室一層牆面、頂棚膩子塗料完成50%。主樓裙樓辦公區地坪基層全部完成，室內地面防水塗料全部完成二期防水全部完成，保護層全部完成，土方回填完成50%。5、6、地上、地下防火門框安裝完成，10層12層中庭處防火卷簾安裝完成。

2、 M1老廠房：

土建工程：室內防水完成；外牆粉刷完成；屋面防水完成，屋面保溫及保護層澆築完成；槽型板頂塗料完成，防火塗料完成，外牆內保溫完成80%，欄杆安裝完成30%，風機房、消防室牆面、吊頂裝修完成60%。

3、 安裝工程：

消防：消防大空間水泡管連接完成95%，大空間消防栓配管完成95%，周末端試水裝置安裝及高位水泡連接完成，消防電新建部分端子箱安裝及連接完成，大空間水泡及圖探穿線完成。

電氣：電箱安裝完成。

暖通：風機盤管設備(12台)安裝完成，組合式新風機組(4台)安裝完成，吊式新風機(1台)安裝完成，排風機(3台)安裝完成，壁式風機(7台)安裝完成，空調主機(2台)設備已到現場安裝70%，3匹分體機(2套)設備已到現場，室內空調供回水管道安裝95%，風管安裝85%，風管保溫安裝35%。

弱電：BA的深化和管路的實現，人臉攝像機，普通攝像機，報警設備的敷設完成。

幕牆工程：

幕牆埋件安裝完成，幕牆後置埋件安裝完成②)東西立面2~8軸首層玻璃幕牆安裝完成；北立面內側，安浦路北側大跨玻璃幕牆安裝完成。東西立麵條窗1，條窗2安裝完成；北立面豎向格柵穿孔鋁板安裝完

成；東西面車道頂部金屬幕牆安裝完成；鋁板屋面安裝完成；穿孔鋁板吊頂安裝完成90%；電動開窗器安裝完成；陽極氧化鋁板吊頂完成；金屬幕牆完成；斷橋鋁合金門連窗完成；鋁板雨蓬安裝完80%。

- (3) 上海星空水岸企業發展有限公司目前主要資產是存貨－開發成本，賬面價值為625,268,540.68元，為「楊浦濱江創智中心M2」開發項目。具體情況如下表：

序號	名稱及規格型號	賬面金額(元)
1	土地徵用及拆遷補償費用	486,022,623.39
2	前期工程費	16,652,119.57
3	建安工程費	98,858,282.91
4	基礎設施費	1,521,171.35
5	開發間接費用	15,738,378.85
6	資本化利息	6,475,964.61
合計：		<u>625,268,540.68</u>

列入本次評估範圍的存貨開發成本對應的資產是上海星空水岸企業發展有限公司擁有的位於大橋街道85街坊3/7丘「楊浦濱江創智中心M2」開發項目。該開發項目坐落於楊浦區大橋街道85街坊3/7丘，開發項目主要為辦公、商業和地下車位。開發項目總佔地面積6,172.60平方米，規劃總建築面積29,658.05平方米，計容面積19,752.32平方米，其中辦公樓建築面積合計為17,688.20平方米，商業建築面積合計為2,064.12平方米，地下車位建築面積合計為9,450.00平方米，配套及市政455.73平方米。

具體明細如下：

單位：平方米

開發物業類型	總建築面積	其中：		其中：可售		需自持面積	不可售面積
		地上面積	地下面積	(轉讓)面積			
辦公	17,688.20	17,688.20		6,860.38		10,827.82	
商業	2,064.12	2,064.12				2,064.12	
車位	9,450.00		9,450.00			9,450.00	
配套	455.73	455.73					455.73
合計	29,658.05	20,208.05	9,450.00	6,860.38		22,341.94	455.73

四至：東至：廣德路，西至：規劃三星路，南至：規劃安浦路，北至：規劃陽浦路。

土地情況如下：

項目	楊浦濱江創智中心M2
權利人	上海星空水岸企業發展有限公司
權證編號	滬(2023)楊字不動產權第002322號
坐落	大橋街道85街坊3/7丘
權屬類型	國有建設用地使用權
權屬性質	出讓
土地用途	商業用地，辦公樓
面積	6172.60平方米
使用期限	2022年9月19日起2072年9月18日止

備註：根據《滬楊國有建設土地使用合同補(2022)21號(4.0版)》、《滬楊國有建設土地使用合同補(2022)11號(2.0版)》、《滬楊國有建設土地使用合同(2022)7號(1.0版)》出讓合同第二十三條記載，受讓人應當自項目規劃土地綜合驗收通過之日起自持面積60%的辦公物業不少於20年；受讓人應按出讓年限整體持有100%的商業物業。

截至評估基準日，一單2至5層地坪完成，二單3~5層地坪完成有水設備間及衛生間地下完成，地上完成80%；有水設備間地磚完成，水溝及集水坑角鋼護邊全部完，地庫地坪完成70%車地坪未做)；防火門框安裝完成80%；配電房工作內容完成90%(支架滯後)電氣部分；橋架安裝完成95%；電線穿線完成90%；防雷接地98%；集水井系統，自來水系統壓力管安裝完成95%；雨排水系統HDPE管完成85%；地庫普通排風系統安裝完成90%；人防戰時通風系統安裝完成95%抗震支架安裝完成95%。

3. 股權投資情況

基準日企業股權投資共3家，明細如下：

被投資單位名稱	公司類型	註冊地	註冊資本	持股 比例%	表決權 比例%
上海濱星建設發展有限公司	有限責任公司(非自然人投資或控股的法人獨資)	上海市	39,622.00	100.00	100.00
上海聲視創拓建設發展有限公司	有限責任公司(非自然人投資或控股的法人獨資)	上海市	51,029.00	100.00	100.00
上海星空水岸企業發展有限公司	有限責任公司(非自然人投資或控股的法人獨資)	上海市	19,349.00	100.00	100.00

4. 公司資產、負債及財務狀況

(1) 截止評估基準日，母公司資產合計為250,280.89萬元，負債合計為140,366.10萬元，所有者權益為109,914.79萬元。公司上兩年及基準日資產、負債、財務狀況如下表：

母公司資產、負債及財務狀況

單位：萬元

項目	2023年 12月31日	2024年 12月31日	2025年 7月31日
總資產	261,117.96	249,960.22	250,280.90
負債	151,144.62	140,036.22	140,366.10
所有者權益	109,973.33	109,924.00	109,914.79
項目	2023年度	2024年度	2025年1-7月
營業收入	0.00	0.00	0.00
營業利潤	-23.38	-49.33	-9.21
淨利潤	-23.38	-49.33	-9.21

(2) 合併報表資產、負債及財務狀況：

合併資產、負債及財務狀況

單位：萬元

項目	2023年 12月31日	2024年 12月31日	2025年 7月31日
總資產	282,811.96	333,248.06	364,931.53
負債	173,735.66	224,757.92	256,862.88
所有者權益	109,076.29	108,490.14	108,068.65
項目	2023年度	2024年度	2025年1-7月
營業收入	0.00	0.00	0.00
營業利潤	-865.68	-586.15	-416.30
淨利潤	-865.68	-586.15	-416.30

上述數據，摘自於中匯會計師事務所（特殊普通合夥）本次專項審計報告。

企業執行企業會計準則。增值稅率為5%、6%、9%、13%，城建稅、教育附加費、地方教育費附加分別為流轉稅的7%、3%、2%，所得稅率為25%。

（五）委託人與被評估單位之間的關係

委託人一為持有被評估單位上海濱橋企業管理有限公司36.02%股權的股東；委託人二為持有被評估單位上海濱橋企業管理有限公司46.39%股權的股東；委託人三為持有被評估單位上海濱橋企業管理有限公司17.59%股權的股東。

（六）其他資產評估報告使用人

根據資產評估委託合同約定，本資產評估報告使用人為委託人、相關管理及監管單位，委託合同中約定的其他資產評估報告使用人，以及國家法律、行政法規規定的資產評估報告使用人，其他任何第三方均不能由於得到本資產評估報告而成為本資產評估報告的合法使用人。

二、評估目的

根據上海濱橋企業管理有限公司2025年第一次臨時股東會決議和上海濱橋企業管理有限公司第一屆董事會第十三次會議決議批覆，上海濱橋企業管理有限公司部分股東擬減資。本次評估目的是反映上海濱橋企業管理有限公司股東全部權益於評估基準日的市場價值，為該經濟行為提供價值參考。

該經濟行為已經獲得了上海濱橋企業管理有限公司股東會的批准。

三、評估對象和評估範圍

（一）評估對象

評估對象為被評估單位股東全部權益價值。評估對象與擬實施的經濟行為一致。

（二）評估範圍

評估範圍為被評估單位全部資產及全部負債，具體包括流動資產、非流動資產及負債等。被評估單位申報的母公司全部資產合計賬面價值2,502,808,952.70元，負債合計賬面價值1,403,661,036.43元，所有者權益1,099,147,916.27元；合併口徑全部資產合計賬面價值3,649,315,304.53元，負債合計賬面價值2,568,628,775.92元，所有者權益1,080,686,528.61元，歸屬於母公司所有者權益1,080,686,528.61元。委託評估範圍與擬實施的經濟行為所涉及的評估範圍一致。

本資產評估報告的賬面資產類型與賬面金額業經中匯會計師事務所（特殊普通合夥）審計，出具了標準無保留意見的專項審計報告，報告文號為：中匯審字[2025]11773號。

（三）委估資產的主要情況

本次評估範圍中委估資產主要為流動資產、非流動資產，其中非流動資產主要包括長期股權投資，具體情況如下：

1. 流動資產

流動資產主要由貨幣資金、其他應收款、其他流動資產等組成。

2. 長期股權投資

長期股權投資共3項，清單如下：

被投資單位名稱	公司類型	註冊地	註冊資本 (萬元)	投資成本 (萬元)	持股 比例%	表決權 比例%
上海濱星建設發展有限公司	有限責任公司(非自然人投資或控股的法人獨資)	上海市	39,622.00	39,622.00	100.00	100.00
上海聲視創拓建設發展有限公司	有限責任公司(非自然人投資或控股的法人獨資)	上海市	51,029.00	51,029.00	100.00	100.00
上海星空水岸企業發展有限公司	有限責任公司(非自然人投資或控股的法人獨資)	上海市	19,349.00	19,349.00	100.00	100.00

（四）被評估單位申報的其他無形資產

本次被評估單位無申報的其他無形資產。

（五）被評估單位申報的表外資產的類型、數量

被評估單位未申報其他表外資產。

（六）引用其他機構出具的報告結論所涉及的資產類型、數量和賬面金額

本資產評估報告無引用其他機構出具的報告結論情況。

四、價值類型及其定義

考慮到本次評估目的為股東減資，而所執行的資產評估業務對市場條件和評估對象的使用等並無特別限制和要求，因此根據評估目的、市場條件、評估對象自身條件等因素，確定本次評估對象的價值類型為市場價值。

市場價值是指自願買方和自願賣方在各自理性行事且未受任何強迫的情況下，評估對象在評估基準日進行正常公平交易的價值估計數額。

「公平交易」是指在沒有特定或特殊關係的當事人之間的交易，即假設在互無關係且獨立行事的當事人之間的交易。

五、評估基準日

本項目資產評估基準日為2025年7月31日。

評估基準日是在綜合考慮經濟行為實施的需要、會計期末資料提供的便利，以及評估基準日前後利率和匯率的變化情況，由資產評估師與委託人協商後確定。

六、評估依據

本次資產評估遵循的評估依據情況具體如下：

（一）經濟行為依據

1. 上海濱橋企業管理有限公司2025年第一次臨時股東會決議；
2. 上海濱橋企業管理有限公司第一屆董事會第十三次會議決議。

(二) 法律法規依據

1. 《中華人民共和國資產評估法》(2016年7月2日第十二屆全國人民代表大會常務委員會第二十一一次會議通過)；
2. 《中華人民共和國公司法》(2023年12月29日第十四屆全國人民代表大會常務委員會第七次會議修正)；
3. 《資產評估行業財政監督管理辦法》(財政部令第86號發佈，財政部令第97號修改)；
4. 《中華人民共和國土地管理法》(2019年8月26日第十三屆全國人民代表大會常務委員會第十二次會議修正)；
5. 《中華人民共和國城市房地產管理法》(2019年8月26日第十三屆全國人民代表大會常務委員會第十二次會議修正)；
6. 《中華人民共和國企業國有資產法》(2008年10月28日第十一屆全國人民代表大會常務委員會第五次會議通過)；
7. 《企業國有資產監督管理暫行條例》(國務院令第378號，國務院令第709號修訂)；
8. 《國有資產評估管理辦法》(國務院令第91號，2020年國務院令第732號修訂)；
9. 《關於印發<國有資產評估管理辦法施行細則>的通知》(國資辦發[1992]36號)；
10. 《企業國有資產評估管理暫行辦法》(國務院國有資產監督管理委員會令第12號)；
11. 《關於加強企業國有資產評估管理工作有關問題的通知》(國資委產權[2006]274號)；

12. 《關於企業國有資產評估報告審核工作有關事項的通知》(國資產權[2009]941號)；
13. 《企業國有資產評估項目備案工作指引》(國資發產權[2013]64號)；
14. 《上海市企業國有資產評估報告審核手冊》(滬國資委評估[2018]353號)；
15. 《上海市企業國有資產評估管理暫行辦法》(滬國資委評估[2019]366號)；
16. 《上海市企業國有資產評估核准備案操作手冊》(滬國資委評估[2020]100號)；
17. 《中華人民共和國企業所得稅法》(2018年12月29日第十三屆全國人民代表大會常務委員會第七次會議第二次修正)；
18. 國務院關於廢止《中華人民共和國營業稅暫行條例》和修改《中華人民共和國增值稅暫行條例》的決定(國務院令第691號)；
19. 《中華人民共和國增值稅暫行條例實施細則》(財政部、國家稅務總局令第50號，依據2011年財政部、國家稅務總局令第65號修訂)；
20. 《關於全面推開營業稅改徵增值稅試點的通知》(財稅第[2016]36號)；
21. 《財政部稅務總局關於調整增值稅稅率的通知》(財稅[2018]32號)；
22. 《關於深化增值稅改革有關政策的公告》(財政部稅務總局海關總署公告2019年第39號)；
23. 《中華人民共和國民法典》(2020年5月28日十三屆全國人大三次會議表決通過)；
24. 其他與評估工作相關的法律法規。

(三) 評估準則依據

1. 《資產評估基本準則》(財資[2017]43號)；
2. 《資產評估職業道德準則》(中評協[2017]30號)；
3. 《資產評估執業準則－資產評估委託合同》(中評協[2017]33號)；
4. 《資產評估執業準則－利用專家工作及相關報告》(中評協[2017]35號)；
5. 《資產評估執業準則－不動產》(中評協[2017]38號)；
6. 《資產評估執業準則－資產評估報告》(中評協[2018]35號)；
7. 《資產評估執業準則－資產評估程序》(中評協[2018]36號)；
8. 《資產評估執業準則－資產評估檔案》(中評協[2018]37號)；
9. 《資產評估執業準則－企業價值》(中評協[2018]38號)；
10. 《資產評估執業準則－資產評估方法》(中評協[2019]35號)；
11. 《企業國有資產評估報告指南》(中評協[2017]42號)；
12. 《資產評估機構業務質量控制指南》(中評協[2017]46號)；
13. 《資產評估價值類型指導意見》(中評協[2017]47號)；
14. 《資產評估對象法律權屬指導意見》(中評協[2017]48號)。

(四) 資產權屬依據

1. 企業產權登記表；
2. 《房地產權證》、房屋所有權證、不動產權證；
3. 《土地使用權出讓合同》；
4. 重要資產購置合同或記賬憑證；
5. 固定資產台賬、記賬賬冊等；
6. 對外投資權屬證明文件(投資合同或協議)；
7. 其他資產權屬證明資料。

(五) 評估取價依據

1. 全國銀行間同業拆借中心受權公佈的最新貸款市場報價利率(LPR)；
2. 基準日有效的現行中國人民銀行存貸款基準利率表；
3. 網上房地產交易案例；
4. 上海土地市場網公佈的土地成交結果；
5. 中國城市地價動態監測網；
6. 被評估單位歷史年度財務報表、審計報告；
7. 資產評估師現場勘察記錄及收集的其他相關估價信息資料。

(六) 其他參考資料

1. 被評估單位及其管理層提供的評估基準日會計報表、賬冊與憑證以及資產評估申報表；
2. 《資產評估常用方法與參數手冊》(機械工業出版社2011年版)；
3. 上海東洲資產評估有限公司技術統計資料；
4. 其他相關參考資料。

七、評估方法

（一）評估方法概述

依據《資產評估基本準則》、《資產評估執業準則－資產評估方法》，確定資產價值的評估方法包括市場法、收益法和成本法三種基本方法及其衍生方法。

依據《資產評估執業準則－企業價值》，執行企業價值評估業務可以採用收益法、市場法、資產基礎法三種基本方法：

收益法是指將預期收益資本化或者折現，確定評估對象價值的評估方法。對企業價值評估採用收益法，強調的是企業的整體預期盈利能力。

市場法是指將評估對象與可比上市公司或者可比交易案例進行比較，確定評估對象價值的評估方法。對企業價值評估採用市場法，具有評估數據直接選取於市場，評估結果說服力強的特點。

資產基礎法是指以被評估單位評估基準日的資產負債表為基礎，合理評估企業表內及可識別的表外各項資產、負債價值，確定評估對象價值的評估方法。對企業價值評估採用資產基礎法，可能存在並非每項資產和負債都可以被充分識別並單獨評估價值的情形。

（二）評估方法的選擇

依據《資產評估執業準則－企業價值》，「執行企業價值評估業務，應當根據評估目的、評估對象、價值類型、資料收集等情況，分析收益法、市場法、資產基礎法三種基本方法的適用性，選擇評估方法。」「對於適合採用不同評估方法進行企業價值評估的，資產評估專業人員應當採用兩種以上評估方法進行評估。」

資產基礎法的基本思路是按現行條件重建或重置被評估資產，潛在的投資者在決定投資某項資產時，所願意支付的價格不會超過購建該項資產的現行購建成本。本評估項目能滿足資產基礎法評估所需的條件，即被評估資產處於繼續使用狀態或被假定處於繼續使用狀態，具備可利用的歷史經營資料。採用資產基礎法可以滿足本次評估的價值類型的 yêu 求。

被評估單位為持股平台，無相關銷售業務，未來年度也沒有開展經營的規劃，因此未來年度的經營收益與風險在基準日時點難以可靠地估計，不具備應用收益法評估的前提條件。且其子公司的主要資產為存貨－開發成本，主營業務為辦公、商業及車位的銷售與自持運營。針對該主營業務相關資產，已結合項目規劃設計方案及項目預算，分別採用假設開發法評估可售部分價值、採用收益法評估自持部分價值；同時，對該類資產亦採用房地分估模式確定項目評估總值，其中土地使用權價值以市場法測算，前期工程費、建築安裝工程款、資本化利息等已發生成本，均按重置成本法進行市場價值重估，最終將土地評估值與各項成本重估值累加，得出房地產項目評估值。鑒於被評估單位資產結構以開發類存貨為核心，核心資產價值已通過專項評估方法完整、合理體現，本次評估對企業整體價值不再採用收益法進行測算。

被評估單位為持股平台，無相關銷售業務，評估專業人員難以在公開市場上收集到與委估企業相類似的可比上市公司，且由於我國目前市場化、信息化程度尚不高，難於搜集到足夠的同類企業產權交易案例，無法在公開正常渠道獲取上述影響交易價格的各項因素條件，也難以將各種因素量化成修正系數來對交易價格進行修正，所以採用市場比較法存在評估技術上的缺陷，導致本次不具備採用市場法評估的基本條件。

綜上分析，本次評估確定採用資產基礎法進行評估。

（三）資產基礎法介紹

資產基礎法具體是指將構成企業的各種要素資產的評估值加總減去負債評估值求得企業股東全部權益價值的方法。

各類主要資產及負債的評估方法如下：

1. 貨幣資金類

貨幣資金為銀行存款，本次以核實後的金額為評估值。

2. 應收款項類

應收款項類具體主要為其他應收款，在對應收款項核實無誤的基礎上，根據每筆款項在扣除評估風險損失後，按預計可能收回的數額確定評估值。

3. 存貨類

根據《資產評估執業準則－不動產》的相關規定，應當根據評估目的、評估對象、價值類型、資料收集等情況，分析市場法、收益法和成本法三種資產評估基本方法以及假設開發法、基準地價修正法等衍生方法的適用性，選擇評估方法。

M1-04新建：

本次列入評估範圍的存貨為開發成本(M1-04)，系正在建設的開發項目，包括可售和自持物業，對於該類型開發項目一般應根據項目規劃設計方案和項目預算分別採用假設開發法和收益法的思路評估可售部分和自持部分的價值。另外對於該類型資產也可採用房地分估確定項目評估值，其中土地使用權價值按市場法確定，其他已經發生的前期工程費、建設安裝工程款、資本化利息應根據重置成本的方法進行市場價值重估，最後和土地評估值累加，得出房地產項目的評估值。上述方法實質為成本法的思路（正算法）。

經綜合分析後，選取假設開發法和收益法的思路評估求得的可售部分和自持部分的價值作為評估結論。

M1老廠房：

對於M1老廠房，根據《上海電站輔機廠西廠老廠房購買協議》，約定上海楊浦濱江投資開發(集團)有限公司購買老建築中由上海聲視創拓建設發展有限公司所有的位於M1-04地塊紅線範圍內的部分，收購價格按實際綜合開發成本+融資成本確定。故對於M1老廠房本次根據賬面值+融資成本測算其價值。

2) 評估方法介紹：

① 假設開發法 (可售部分)：

假設開發法(The Hypothetical Development Method)，又稱剩餘法、預期開發法、開發法，是預測估價對象開發完成後的價值和後續開發建設的必要支出及應得利潤，然後將開發完成後的價值減去後續開發建設的必要支出和應得利潤來求取估價對象價值的方法。

假設開發法的本質和收益法相同，是以房地產的未來收益 (具體為開發完成後的價值減去後續開發建設的必要支出和應得利潤後的餘額) 為導向來求取房地產的價值。假設開發法是一種科學、實用的估價方法，在房地產開發項目評估實務中運用得較為普遍。

假設開發法的基本公式：

待開發房地產價值=開發完成後的房地產價值－後續開發成本－管理費用－銷售費用－投資利息－銷售稅費－開發利潤－取得待開發房地產的稅費

房地產開發具有周期長的特點，其開發成本、管理費用、銷售費用、銷售稅費、開發完成後的房地產價值等實際發生的時間不盡相同，特別是大型的房地產開發項目。因此，運用假設開發法估價必須考慮資金的時間價值。考慮資金的時間價值可有兩種不同的方式：一是折現的方式，這種方式下的假設開發法稱為現金流量折現 (動態法)；二是計算利息的方式，這種方式下的假設開發法稱為傳統方法 (靜態法)。

本次採用靜態法的假設開發法評估。

② 收益法 (自持部分)：

收益法：調查同一區域、相同類型的物業的正常租金及出租率，結合委評對象的現狀，調整確定一個客觀的租金水平及出租率，扣除日常的管理、維修、保險、稅收及支付給房產部門的租金等費用，得出委評對象每年的客觀純收益，選取合理的折現率，運用適當的公式計算得到委評對象的收益價值。

$$\text{計算公式：} P = \sum_{i=1}^n \frac{Fi}{(1+r)^i}$$

其中：P－評估值（折現值）；r－所選取的折現率；n－收益年期；

Fi－未來收益期的預期年收益額

租賃收入是由企業實際租約約定租金或者租約期外客觀租金×（1－空置率及租金損失率）後獲得。

年運營費用包括管理費、維修費、保險費、房產稅、稅金附加等。

③成本法（即房地分估方法）：

評估值＝土地使用權評估值＋前期工程費、建安工程款、開發間接費用評估值－稅金及附加差額－土地增值稅差額－所得稅差額

A.對於土地使用權評估值：由於近年來項目周邊相似土地的成交案例較多，有活躍的公開市場，因此本次採用市場法進行評估。

市場法是根據市場中的替代原理，將待估土地與具有替代性的，且在評估期日近期市場上交易的類似地產進行比較，就交易情況、交易日期、區域因素、個別因素等條件與待估土地使用權進行對照比較，並對交易實例加以修正，從而確定待估土地使用權價值的方法。

採用市場法求取土地使用權價格的公式如下：

土地評估值＝比較實例宗地價格×交易情況修正系數×交易日期修正系數×區域因素修正系數×個別因素修正系數。

$$\text{即 } V = VB \times A \times B \times D \times E$$

式中： V：待估宗地價格；

VB：比較實例價格；

A：待估宗地情況指數／比較實例宗地情況指數＝正常情況指數／比較實例宗地情況指數

B：待估宗地評估期日地價指數／比較實例宗地交易日期地價指數

D：待估宗地區域因素條件指數／比較實例宗地區域因素條件指數

E：待估宗地個別因素條件指數／比較實例宗地個別因素條件指數

在對可比案例進行系數調整時，需分別考慮其交易情況、市場狀況、區域因素和個別因素的影響。

a. 交易情況的修正應考慮交易價格的客觀合理，對各類可能造成可比實例交易價格偏離正常市場價格的因素需進行相應的修正。

現我國土地使用權主要通過市場公開招拍掛取得，一般需選取實際成交的案例，若案例不足可選取基準日近期的公開掛牌但未實際成交的案例，但其一般會低於最終成交價，需注意修正。

對於交易情況因素，根據實際情況分析並確定打分系數後，再進行修正計算，其具體公式為：

$$\text{可比實例交易價格} \times \frac{100}{\text{交易狀況打分指數}} = \text{正常交易價格}$$

b. 對於土地使用權的市場狀況而言，由於可比實例的交易日期往往不為基準日當天，期間的土地市場行情可能出現了變化，比如國家宏觀調控政策、各地政府批地規劃、銀行利率、經濟環境等改變造成的市場狀況變動，一般根據宗地所在地的相應國有土地使用權監測指數或相關市場指數進行修正，具體修正公式為：

$$\text{可比實例交易價格} \times \frac{\text{交易日市場指數}}{\text{基準日市場指數}} = \text{可比實例基準日可比價}$$

c. 區域因素

聚集程度：一般對於商辦用地，聚集程度包括宗地的坐落、具體在街道中的方位、距離標誌性建築或商圈的路程、人流量情況等，對於商業房地產而言，距離市區的商業圈越近、越位於社區的核心地段，具備較好的人流量都會提升其土地價值，反之則客流量較差、市場價值越低。

交通條件：對於宗地的交通條件，主要關注其出入的道路、周邊公共交通可利用的狀況，自駕車的停車便利度，距離火車站、碼頭、飛機場等交通樞紐的通達程度等，臨靠城市交通主干道、具備多條公交線路或軌道交通、良好的停車場地和距離交通樞紐越近，可帶來較高的土地使用價值。

市政配套：主要包括周邊地塊的給排水、電氣、暖通管道接入和通信線纜鋪設等市政設施，以及中小學、醫院醫療、金融服務、文化體育場所等公共配套，具備良好的市政配套能提升宗地及其上地產的使用舒適度，其市場價值就越高。

環境景觀：主要包括宗地周邊有無噪聲、垃圾或光污染，環境衛生、地上建築物周邊有無高壓輸電線、垃圾房等，以及相鄰宗地的利用狀況，自然景觀條件等。在市區內，噪音或重工業、化學污染會造成生活質量下降、影響人們日常工作、生活，周邊區域內其他土地被惡意使用的，會造成小環境的破壞，造成土地的交易價格偏低。

規劃限制：由於我國土地為國家所有，企業及個人僅擁有一定年限的使用權，在考慮最佳利用原則時，尚需遵循相關部門的規劃限制，具體包括區域經濟政策、土地規劃及城鎮規劃限制。

d. 個別因素

宗地面積：主要勘查土地的面積，包括建設用地面積與代徵地面積，因為實際可使用的為建設用地，土地使用率越高、其內涵價值越好，而且對於土地使用權來說，其價值較大，若宗地面積過大，造成總價很高，則不利於市場交易流通，其單價偏低，而宗地面積過小影響正常生產經營則會造成不利影響，難以施展和規劃佈局，因此需做逆向修正。

土地形狀：宗地的外輪廓形狀也會影響地價水平，一般而言、規則的矩形或多邊形場地其可利用程度較好，場地規整正氣，便於佈局規劃，地上面積可以得到充分利用，而長條形、三角形等不規則形狀可能造成使用價值偏低。

容積率：需考慮地上建築對地價的影響，不同規劃容積率會給土地利用價值帶來重大影響，容積率過高則造成生活品質下降但實際使用空間變大，其樓面價偏低，而其相應的地面價則偏高，各地區對不同類型的容積率影響需根據相應社會經濟情況發展以及土地利用程度綜合確定，一般可參照當地相應的基準地價容積率修正體系進行修正。

開發程度：除了場地外的社區配套和公共服務設施，宗地價值還受到紅線內場地平整、硬化路面、管線鋪設等情況的影響，一般新增出讓用地為毛地狀態，尚需進行現有建築物拆除、前期平整、完成五通一平或七通一平等。

綜上，委估對象價格＝可比實例交易價格×交易情況修正系數×交易日期修正系數×區域因素修正系數×個別因素修正系數。

$$\begin{aligned} &= \text{可比實例交易價格} \times \frac{100}{\text{交易情況打分指數}} \\ &\times \frac{\text{基準日市場指數}}{\text{交易日市場指數}} \times \frac{100}{\text{各區域因素打分指數}} \times \frac{100}{\text{各個別因素打分指數}} \end{aligned}$$

B.該項目發生的前期工程費、建安工程款、開發間接費用賬面值是基準日合理的成本，因此應按照賬面價值加上合理開發利息、開發利潤確定前期工程費、建安工程款、開發間接費用評估值。

評估值＝前期工程費、建安工程款、開發間接費用等賬面值＋合理資本化利息＋開發利潤。

4. 其他流動資產

主要為企業待抵扣的增值稅進項稅額，本次按核實後賬面值確定評估值。

5. 長期股權投資

對全資和控股的長期股權投資，根據相關執業標準可以實施對其進行整體資產評估的，採用適當的評估方法評估後再結合對被投資企業持股比例分別計算各長期股權投資評估值。

6. 負債

負債主要包括流動負債和非流動負債。在清查核實的基礎上，以各項負債在評估目的經濟行為實施後被評估單位實際需要承擔的債務人和負債金額確定評估值。

八、評估程序實施過程和情況

我們根據中國資產評估準則以及國家資產評估的相關原則和規定，實施了本項目的評估程序。整個評估程序主要分為以下四個階段進行：

（一）評估準備階段

1. 接受本項目委託後，即與委託人就本次評估目的、評估基準日和評估對象範圍等問題進行了解並協商一致，訂立業務委託合同，並編製本項目的資產評估計劃。
2. 配合企業進行資產清查，指導並協助企業進行委估資產的申報工作，以及準備資產評估所需的各項文件和資料。

（二）現場評估階段

根據本次項目整體時間安排，現場評估調查工作階段是2025年8月27日~8月28日。經選擇本次評估適用的評估方法後，主要進行了以下現場評估程序：

1. 對企業申報的評估範圍內資產和相關資料進行核查驗證：

- (1) 聽取委託人及被評估單位有關人員介紹企業總體情況和納入評估範圍資產的歷史及現狀，了解企業相關內部制度、經營狀況、資產使用狀態等情況；
 - (2) 對企業提供的資產評估申報明細表內容進行核實，與企業有關財務記錄數據進行核對，對發現的問題協同企業做出調整或補充；
 - (3) 根據資產評估申報明細表內容，對實物類資產進行現場勘察和抽查盤點；
 - (4) 查閱收集納入評估範圍資產的產權證明文件，對被評估單位提供的權屬資料進行查驗，核實資產權屬情況。統計瑕疵資產情況，請被評估單位核實並確認這些資產權屬是否屬於企業、是否存在產權糾紛；
 - (5) 對設備、房屋建築物及土地使用權類資產，了解管理制度和實際執行情況，以及相應的維護、改建、擴建情況，查閱並收集相關技術資料、合同文件、決算資料、竣工驗收資料、土地規劃文件等。對通用設備，主要通過市場調研和查詢有關價格信息等資料；對房屋建築物、房地產及土地使用權通過調研市場狀況數據、房地產交易案例相關信息、當地造價信息等；
 - (6) 對評估範圍內的負債，主要了解被評估單位實際應承擔的債務情況。
2. 對被評估單位的歷史經營情況、經營現狀以及所在行業的現實狀況進行了解，判斷企業未來一段時間內可能的發展趨勢。具體如下：
- (1) 了解被評估單位存續經營的相關法律情況，主要為有關章程、投資及出資協議、經營場所及經營能力等情況；
 - (2) 了解被評估單位執行的會計制度、固定資產折舊政策、存貨成本入賬和存貨發出核算方法等，執行的稅率及納稅情況，近幾年的債務、借款以及債務成本等情況；

- (3) 了解被評估單位業務類型、經營模式、歷史經營業績；
- (4) 獲取近年經審計的資產負債表、損益表、現金流量表等財務信息數據。

(三) 評估結論匯總階段

對現場評估調查階段收集的評估資料進行必要地分析、歸納和整理，形成評定估算的依據；根據選定的評估方法，選取正確的計算公式和合理的評估參數，形成初步估算成果；並在確認評估資產範圍中沒有發生重複評估和遺漏評估的情況下，匯總形成初步評估結論，並進行評估結論的合理性分析。

(四) 編製提交報告階段

在前述工作基礎上，編製初步資產評估報告，與委託人就初步評估報告內容溝通交換意見，並在全面考慮相關意見溝通情況後，對資產評估報告進行修改和完善，經履行完畢公司內部審核程序後向委託人提交正式資產評估報告書。

九、評估假設

本項目評估中，資產評估師遵循了以下評估假設和限制條件：

(一) 基本假設

1. 交易假設

交易假設是假定所有評估資產已經處在交易的過程中，資產評估師根據評估資產的交易條件等模擬市場進行價值評估。交易假設是資產評估得以進行的一個最基本的前提假設。

2. 公開市場假設

公開市場假設是對資產擬進入的市場條件以及資產在這樣的市場條件下接受何種影響的一種假定。公開市場是指充分發達與完善的市場條件，是指一個有自願的買方和賣方的競爭性市場，在這個市場上，買方和賣方的地位平等，都有獲取足夠市場信息的機會和時間，買賣雙方的交易都是在自願的、理智的、非強制性或不受限制的條件下進行。公開市場假設以資產在市場上可以公開買賣為基礎。

3. 企業持續經營假設

企業持續經營假設是假設被評估單位在現有的資產資源條件下，在可預見的未來經營期限內，其生產經營業務可以合法地按其現狀持續經營下去，其經營狀況不會發生重大不利變化。

4. 資產按現有用途使用假設

資產按現有用途使用假設是指假設資產將按當前的使用用途持續使用。首先假定被評估範圍內資產正處於使用狀態，其次假定按目前的用途和使用方式還將繼續使用下去，沒有考慮資產用途轉換或者最佳利用條件。

（二）一般假設

1. 本次評估假設評估基準日後國家現行有關法律、宏觀經濟、金融以及產業政策等外部經濟環境不會發生不可預見的重大不利變化，亦無其他人力不可抗拒及不可預見因素造成的重大影響。
2. 本次評估沒有考慮被評估單位及其資產將來可能承擔的抵押、擔保事宜，以及特殊的交易方式可能追加付出的價格等對其評估結論的影響。
3. 假設被評估單位所在地所處的社會經濟環境以及所執行的稅賦、稅率等財稅政策無重大變化，信貸政策、利率、匯率等金融政策基本穩定。
4. 被評估單位現在及將來的經營業務合法合規，並且符合其營業執照、公司章程的相關約定。

十、評估結論

根據國家有關資產評估的規定，我們本着獨立、公正和客觀的原則執行了必要的評估程序，在本報告所述之評估目的、評估假設與限制條件下，得到被評估單位股東全部權益於評估基準日的市場價值評估結論。

（一）相關評估結果情況

1. 資產基礎法評估值

採用資產基礎法對企業股東全部權益價值進行評估，被評估單位為持股平台，無相關銷售業務，其子公司的核心資產為存貨－開發成本，針對該主營業務相關資產，已結合項目規劃設計方案及項目預算，分別採用假設開發法評估可售部分價值、採用收益法評估自持部分價值；同時，對該類資產亦採用房地分估模式確定項目評估總值，其中土地使用權價值以市場法測算，前期工程費、建築安裝工程款、資本化利息等已發生成本，均按重置成本法進行市場價值重估，最終將土地評估值與各項成本重估值累加，得出房地產項目評估值。本次評估採用假設開發法、收益法測算的結果作為最終評估價值。

得出被評估單位在評估基準日的評估結果如下：

評估基準日，被評估單位所有者權益賬面值109,914.79萬元，評估值109,983.17萬元，評估增值68.38萬元，增值率0.06%。其中，總資產賬面值250,280.89萬元，評估值250,349.27萬元，評估增值68.38萬元，增值率0.03%。總負債賬面值140,366.10萬元，評估值140,366.10萬元，無增減值變動。

(二) 評估結論與賬面價值比較變動情況及原因說明

本次採用資產基礎法的評估結論，主要增減值分析如下：

資產基礎法評估結果匯總表

評估基準日：2025年7月31日

金額單位：萬元

項目	賬面價值 A	評估價值 B	增值額 C=B-A	增值率 % D=C/A×100 %
流動資產	140,280.90	140,280.90	0.00	0.00
非流動資產	109,999.99	110,068.37	68.38	0.06
長期股權投資	110,000.00	110,068.38	68.38	0.06
資產總計	250,280.89	250,349.27	68.38	0.03
流動負債	140,366.10	140,366.10	0.00	0.00
負債總計	140,366.10	140,366.10	0.00	0.00
所有者權益(淨資產)	109,914.79	109,983.17	68.38	0.06

1) 長期股權投資

長期股權投資賬面值110,000.00萬元，評估值為110,068.38萬元，增值68.38萬元。主要原因系：企業賬面對長期股權投資單位的計量為投資成本，本次評估人員對長期股權投資單位整體打開進行評估後，由於投資單位賬面主要為開發成本，因房地產的開發利潤得到體現，故委評項目評估有所增值，故導致長期股權投資股東全部權益價值增值。

(三) 關於評估結論的其他考慮因素

鑒於被評估單位本身為非上市公司，本次評估對象為股東全部權益價值，資產基礎法評估過程中未考慮控制權和流動性的影響，最終評估結論未考慮控制權和流動性的影響。

（四）評估結論有效期

依據現行評估準則規定，本評估報告揭示的評估結論在本報告載明的評估假設沒有重大變化的基礎上，且通常只有當經濟行為實施日與評估基準日相距不超過一年時，才可以使用本評估報告結論，即評估結論有效期自評估基準日2025年07月31日至2026年07月30日。

超過上述評估結論有效期時不得使用本評估報告結論實施經濟行為。

（五）有關評估結論的其他說明

評估基準日以後的評估結論有效期內，如果評估對象涉及的資產數量及作價標準發生變化時，委託人可以按照以下原則處理：

1. 當資產數量發生變化時，應根據原評估方法對資產數額進行相應調整；
2. 當資產價格標準發生變化、且對資產評估結果產生明顯影響時，委託人應及時聘請有資格的資產評估機構重新確定評估價值；
3. 對評估基準日後，資產數量、價格標準的變化，委託人在實施經濟行為時應給予充分考慮。

十一、特別事項說明

評估報告使用人在使用本評估報告時，應關注以下特別事項對評估結論可能產生的影響，並在依據本報告自行決策、實施經濟行為時給予充分考慮：

（一）權屬等主要資料不完整或者存在瑕疵的情形：

本次評估資產權屬資料基本完整，資產評估師未發現存在明顯的產權瑕疵事項。委託人與被評估單位亦明確說明不存在產權瑕疵事項。

(二) 委託人未提供的其他關鍵資料說明：

無。

(三) 評估基準日存在的未決事項、法律糾紛等不確定因素：

資產評估師未獲悉企業截至評估基準日存在的未決事項、法律糾紛等不確定因素。委託人與被評估單位亦明確說明不存在未決事項、法律糾紛等不確定事項。

(四) 重要的利用專家工作及相關報告情況：

1. 利用專業報告：

執行本次評估業務過程中，我們通過合法途徑獲得了以下專業報告，並審慎參考利用了專業報告的相關內容：

- (1) 中匯會計師事務所（特殊普通合夥）出具的專項審計報告中匯審字[2025]11773號；

本資產評估報告的賬面資產類型與賬面金額業經中匯會計師事務所（特殊普通合夥）審計，出具了標準無保留意見的專項審計報告，報告文號為：中匯審字[2025]11773號。該審計報告的意見為：「我們審計了上海濱橋企業管理有限公司（以下簡稱濱橋企業管理公司）財務報表，包括2023年12月31日、2024年12月31日、2025年7月31日的資產負債表，2023年度、2024年度、2025年1-7月的利潤表、現金流量表、所有者權益變動表以及財務報表附註。我們認為，後附的財務報表在所有重大方面按照企業會計準則的規定編製，公允反映了濱橋企業管理公司2023年12月31日、2024年12月31日、2025年7月31日的財務狀況以及2023年度、2024年度、2025年1-7月的經營成果和現金流量。」。資產評估專業人員根據所採用的評估方法對財務報表的使用要求對其進行了分析和判斷，但對相關財務報表是否公允反映評估基準日企業的財務狀況和當期經營成果、現金流量發表專業意見並非資產評估專業人員的責任。

根據現行評估準則的相關規定，我們對利用相關專業報告僅承擔引用不當的相關責任。

(五) 重大期後事項：

評估基準日至本資產評估報告出具日之間，委託人與被評估單位已明確告知不存在重大期後事項。

(六) 評估程序受限的有關情況、評估機構採取的彌補措施及對評估結論影響的說明：

無。

(七) 擔保、租賃及其或有負債(或有資產)等事項的性質、金額及與評估對象的關係：

1. 截止本評估報告出具日，被評估單位的三家長期股權投資所在單位的國有建設用地使用權均已設定抵押，抵押情況如下：

抵押人	權利證書編號	坐落地址	類型	抵押權人	抵押涉及 面積m ²	抵押期間	截至評估 基準日借款 金額(萬元)
上海濱星建設發展有限公司	滬(2023)楊字不動產權第002321號	大橋街道85街坊3/8丘	土地使用權	中國工商銀行股份有限公司上海市楊浦支行	10,928.30	自2023年6月30日起至2038年6月18日	31,675.84
上海濱星建設發展有限公司	滬(2023)楊字不動產權第002324號	大橋街道85街坊1/912丘	土地使用權	中國工商銀行股份有限公司上海市楊浦支行	4,516.70	自2023年6月30日起至2038年6月18日	
上海聲視創拓建設發展有限公司	滬(2023)楊字不動產權第002323號	大橋街道85街坊3/6丘	土地使用權	上海浦東發展銀行股份有限公司楊浦支行	20,830.30	自2023年11月15日起至2043年11月13日	46,373.38
上海星空水岸企業發展有限公司	滬(2023)楊字不動產權第002322號	大橋街道85街坊3/7丘	土地使用權	交通銀行股份有限公司上海楊浦支行	6,172.60	自2023年6月13日起至2038年6月12日	16,827.08

本次評估未考慮上述抵押擔保事宜對於評估值的影響，提請報告使用者關注。

2. 股權質押事項

上海楊浦濱江投資開發有限公司、上海聯可深活網絡科技有限公司和夢響強音文化傳播(上海)有限公司於2022年3月18日簽署《關於85街坊定制合作項目之合作協議》(以下簡稱「《合作協議》」)，約定三方組成聯合體競買楊浦區定海社區N090603單元M1-04、M2-01、M3-01地塊(大橋街道85街坊)的國有建設用地使用權，並共同通過三方合資成立的平台公司上海濱橋企業管理有限公司就各地塊分別成立三個全資子公司上海濱星建設發展有限公司(M3-01地塊)、上海聲視創拓建設發展有限公司(M1-04地塊)、上海星空水岸企業發展有限公司(M2-01地塊)合作開發建設各項目地塊涉及的房地產開發項目(以下簡稱「目標項目」)。

上海聲視創拓建設發展有限公司作為M1-04地塊的具體開發實施主體，已與上海市楊浦區規劃和自然資源局簽訂編號為滬楊國有建設用地使用合同補(2022)22號的《上海市國有建設用地使用權出讓合同》(以下簡稱「《出讓合同》」)。根據《出讓合同》及出讓方案，目標項目涉及一幢保留歷史建築(以下簡稱「老建築」)。根據《合作協議》的約定，上海楊浦濱江投資開發有限公司擬自行或指定第三方向上海聲視創拓建設發展有限公司購買老建築中由上海聲視創拓建設發展有限公司所有的位於M1-04地塊紅線範圍內的部分(以下簡稱「目標廠房」)，並簽署《上海電站輔機廠西廠老廠房購買協議》(以下簡稱「《老廠房購買協議》」)。

因上海聲視創拓建設發展有限公司實質上是由上海聯可深活網絡科技有限公司直接管理，為保證上海聲視創拓建設發展有限公司履行《老廠房購買協議》和關於目標廠房的相關交易文件下的義務，包括但不限於按約定與購買方簽署出售合同交付目標廠房，上海聯可深活網絡科技有限公司以其持有的上海濱橋企業管理有限公司4.99%股權(對應金額為54,890,000元)向上海楊浦濱江投資開發有限公司提供質押擔保。

本次評估未考慮上述股權質押事宜對於評估值的影響，提請報告使用者關注。

(八) 本次資產評估對應的經濟行為中，可能對評估結論產生重大影響的瑕疵情形：

無。

(九) 其他需要說明的事項：

1. 本資產評估報告中，所有以萬元為金額單位的表格或者文字表述，如存在總計數與各分項數值之和出現尾差，均為四捨五入原因造成。
2. 本次在對評估範圍內的資產進行評估時，我們未考慮部分資產的評估增值額對於所得稅的影響。
3. 本評估報告僅為委託人合同約定的經濟行為對應的評估目的服務，不構成對市場其他投資人的相關標的投資建議或決策建議。
4. 根據《上海電站輔機廠西廠老廠房購買協議》(以下簡稱「購買協議」)之約定，上海楊浦濱江投資開發(集團)有限公司擬收購上海聲視創拓建設發展有限公司擁有的位M1-04地塊紅線範圍內的M1老廠房相關部分。購買協議明確約定，本次收購價格按評估對象實際綜合開發成本與融資成本之和確定。基於上述協議約定，本次在對被評估單位的長期股權投資所在單位上海聲視創拓建設發展有限公司的評估過程中，對M1老廠房價值的測算未採用假設開發法、收益法等常規評估方法，而是嚴格遵循購買協議條款，以評估對象在評估基準日的賬面值為基礎，考慮其合理融資成本後確定評估值，另外截至評估基準日，土地成本融資成本上海楊浦濱江投資開發(集團)有限公司已支付，故本次評估未考慮土地的融資成本。本次評估結果的合理性高度依賴於購買協議中關於價格確定方式的約定，若該協議條款發生變更或被認定為無效，本次評估結果將失去適用前提，需重新選擇適宜的評估方法進行價值測算，提請報告使用者關注。

5. 根據企業提供《國有建設用地使用合同》第二十三條記載，受讓人應當自項目規劃土地綜合驗收通過之日起自持面積60%的辦公物業不少於20年；受讓人應按出讓年限整體持有100%的商業物業。

根據企業提供《經濟技術指標》，對於車位與自持面積60%的辦公物業不少於20年的辦公目前計劃均按照自持，故本次評估對於該部分均按照自持進行評估，提請報告使用者關注。

M3-01 及地下空間各面積明細：

開發物業類型	總建築面積	其中：		其中：可售		不可售面積
		地上面積	地下面積	(轉讓)面積	需自持面積	
合計	63,637.45	41,041.45	22,596.00	14,309.67	48,721.04	606.74
辦公	36,258.27	36,258.27	0.00	14,309.67	21,948.60	
商業	4,176.44	4,176.44	0.00		4,176.44	
車位	22,596.00		22,596.00		22,596.00	
配套	606.74	606.74	0.00			606.74

M1-04 新建各面積明細：

開發物業類型	總建築面積	其中：		其中：可售		不可售面積
		地上面積	地下面積	(轉讓)面積	需自持面積	
辦公	45,221.78	45,221.78	0.00	17,580.91	27,640.86	
商業	1,253.97	1,253.97	0.00		1,253.97	
車位	19,212.62		19,212.62		19,212.62	
配套	1,063.25	1,063.25	0.00			1,063.25
合計	<u>66,751.62</u>	<u>47,539.00</u>	<u>19,212.62</u>	<u>17,580.91</u>	<u>48,107.46</u>	<u>1,063.25</u>

M2各面積明細：

開發物業類型	總建築面積	其中：		其中：可售		不可售面積
		地上面積	地下面積	(轉讓)面積	需自持面積	
合計	29,658.05	20,208.05	9,450.00	6,860.38	22,341.94	455.73
辦公	17,688.20	17,688.20	0.00	6,860.38	10,827.82	
商業	2,064.12	2,064.12	0.00		2,064.12	
車位	9,450.00		9,450.00		9,450.00	
配套	455.73	455.73	0.00			455.73

以上數據若發生變更，評估值則相應進行調整。

評估報告使用人在使用本資產評估報告時，應當充分關注前述特別事項對評估結論的影響。

十二、評估報告使用限制說明

- (一) 本資產評估報告僅限於為本報告所列明的評估目的和經濟行為的用途使用。
- (二) 委託人或者其他資產評估報告使用人未按照法律、行政法規規定和本資產評估報告載明的使用範圍使用本資產評估報告的，本評估機構及資產評估師不承擔責任。
- (三) 除委託人、資產評估委託合同中約定的其他資產評估報告使用人和法律、行政法規規定的資產評估報告使用人之外，其他任何機構和個人不能成為本報告的使用人。
- (四) 資產評估報告使用人應當正確理解和使用評估結論，評估結論不等同於評估對象可實現價格，評估結論不應當被認為是對評估對象可實現價格的保證。
- (五) 如本評估項目涉及國有資產，並按相關規定需履行國有資產管理部門備案、核准程序的，本評估報告需經國有資產監督管理部門備案後方可正式使用，且評估結論僅適用於本報告所示經濟行為。

- (六) 本資產評估報告包含若干附件及評估明細表，所有附件及評估明細表亦構成本報告的重要組成部分，但應與本報告正文同時使用才有效。對被用於使用範圍以外的用途，如被出示給非資產評估報告使用人或是通過其他途徑掌握本報告的非資產評估報告使用人，本評估機構及資產評估師不對此承擔任何義務或責任，不因本報告而提供進一步的諮詢，亦不提供證詞、出席法庭或其他法律訴訟過程中的聆訊，並保留向非資產評估報告使用人追究由此造成損失的權利。
- (七) 本資產評估報告內容的解釋權屬本評估機構，除國家法律、法規有明確的特殊規定外，其他任何單位、部門均無權解釋；評估報告的全部或者部分內容被摘抄、引用或者披露於公開媒體，需經本評估機構審閱相關內容後，並徵得本評估機構、簽字評估師書面同意。法律、法規規定以及相關當事人另有約定的除外。

十三、評估報告日

資產評估報告日是評估結論形成的日期，本資產評估報告日為2026年1月20日。

評估機構

上海東洲資產評估有限公司

法定代表人

徐峰

簽字資產評估師

張靜靜

劉皓潔



評估報告日

2026年1月20日

資產評估報告
(報告附件)

項目名稱 上海濱橋企業管理有限公司部分股東擬減資所涉及的上海濱橋企業管理有限公司股東全部權益價值資產評估報告

報告編號 東洲評報字[2025]第2054號

序號 附件名稱

1. 與評估目的相對應的經濟行為文件
2. 委託人和被評估單位法人營業執照
3. 委託人和被評估單位企業產權登記表
4. 被評估單位專項審計報告
5. 被評估單位房地產權證及其其他權利證明
6. 評估委託人和相關當事方承諾函
7. 資產評估委託合同
8. 上海東洲資產評估有限公司營業執照
9. 上海東洲資產評估有限公司從事證券服務業務備案證明
10. 上海東洲資產評估有限公司資產評估資格證書
11. 負責該評估業務的資產評估機構及資產評估師資格證明文件
12. 資產評估機構及資產評估師承諾函
13. 資產評估匯總表或者明細表

本資產評估報告依據中國資產評估準則編製

上海濱橋企業管理有限公司部分股東擬減資所涉及的
上海星空水岸企業發展有限公司股東全部權益價值
資產評估報告

東洲評報字[2025]第3229號

（報告書、評估說明及明細表）

共1冊第1冊



上海東洲資產評估有限公司

2026年1月20日

聲 明

一、本資產評估報告依據財政部發佈的資產評估基本準則和中國資產評估協會發佈的資產評估執業準則和職業道德準則編製。

二、委託人或者其他資產評估報告使用人應當按照法律、行政法規規定和資產評估報告載明的使用範圍使用資產評估報告；委託人或者其他資產評估報告使用人違反前述規定使用資產評估報告的，資產評估機構及資產評估專業人員不承擔責任。

三、資產評估報告僅供委託人、資產評估委託合同中約定的其他資產評估報告使用人和法律、行政法規規定的資產評估報告使用人使用；除此之外，其他任何機構和個人不能成為資產評估報告的使用人。

四、資產評估報告使用人應當正確理解和使用評估結論，評估結論不等同於評估對象可實現價格，評估結論不應當被認為是對評估對象可實現價格的保證。

五、資產評估報告使用人應當關注評估結論成立的假設前提、資產評估報告特別事項說明和使用限制。

六、資產評估機構及其資產評估專業人員遵守法律、行政法規和資產評估準則，堅持獨立、客觀、公正的原則，並對所出具的資產評估報告依法承擔責任。

七、我們與本資產評估報告中的評估對象沒有現存或者預期的利益關係；與相關當事人沒有現存或者預期的利益關係，對相關當事人不存在偏見。

八、評估對象涉及的資產、負債清單由委託人、被評估單位申報並經其採用簽名、蓋章或法律允許的其他方式確認。根據《中華人民共和國資產評估法》：「委託人應當對其提供的權屬證明、財務會計信息和其他資料的真實性、完整性和合法性負責。」

九、我們已對評估對象及其所涉及的資產進行現場調查；已對評估對象及其所涉及資產的法律權屬狀況給予必要的關注，並對所涉及資產的法律權屬資料進行了核查驗證，對已經發現的可能對評估結論有重大影響的事項在本資產評估報告中進行了如實披露，並且已提請委託人及其他相關當事人完善產權以滿足出具資產評估報告的要求。但我們僅對評估對象及其所涉及資產的價值發表意見，我們無權對它們的法律權屬作出任何形式的保證。本報告亦不得作為任何形式的產權證明文件使用。

十、我們對建（構）築物等實物資產的勘察按常規僅限於其表觀的質量、使用狀況、保養狀況等，並未觸及其內部被遮蓋、隱蔽及難於觀察到的部位，我們沒有能力也未接受委託對上述資產的內部質量進行專業技術檢測和鑑定，我們的評估以委託人和其他相關當事人提供的資料為基礎。如果這些評估對象的內在質量存在瑕疵，本資產評估報告的評估結論可能會受到不同程度的影響。

資產評估報告

(目錄)

聲明	VII-2
目錄	VII-4
摘要	VII-5
正文	VII-8
一、委託人、被評估單位和其他資產評估報告使用人	VII-8
(一)委託人一概況	VII-8
(二)委託人二概況	VII-9
(三)委託人三概況	VII-10
(四)被評估單位概況	VII-11
(五)委託人與被評估單位之間的關係	VII-15
(六)其他資產評估報告使用人	VII-15
二、評估目的	VII-16
三、評估對象和評估範圍	VII-16
(一)評估對象	VII-16
(二)評估範圍	VII-16
(三)委估資產的主要情況	VII-17
(四)被評估單位申報的其他無形資產	VII-17
(五)被評估單位申報的表外資產的類型、數量	VII-17
(六)引用其他機構出具的報告結論所涉及的資產類型、數量和賬面金額	VII-17
四、價值類型及其定義	VII-18
五、評估基準日	VII-18
六、評估依據	VII-18
(一)經濟行為依據	VII-18
(二)法律法規依據	VII-19
(三)評估準則依據	VII-21
(四)資產權屬依據	VII-22
(五)評估取價依據	VII-22
(六)其他參考資料	VII-22
七、評估方法	VII-23
(一)評估方法概述	VII-23
(二)評估方法的選擇	VII-23
(三)資產基礎法介紹	VII-25
八、評估程序實施過程和情況	VII-31
九、評估假設	VII-34
(一)基本假設	VII-34
(二)一般假設	VII-35
十、評估結論	VII-35
(一)相關評估結果情況	VII-35
(二)評估結論與賬面價值比較變動情況及原因說明	VII-36
(三)關於評估結論的其他考慮因素	VII-37
(四)評估結論有效期	VII-37
(五)有關評估結論的其他說明	VII-37
十一 特別事項說明	VII-38
十二 評估報告使用限制說明	VII-41
十三 評估報告日	VII-42
附件	VII-43

<END>

上海濱橋企業管理有限公司部分股東擬減資所涉及的
上海星空水岸企業發展有限公司股東全部權益價值
資產評估報告

東洲評報字[2025]第3229號

摘要

特別提示：本資產評估報告僅為報告中描述的經濟行為提供價值參考。以下內容摘自資產評估報告正文，欲了解本評估業務的詳細情況和正確理解評估結論，應當閱讀評估報告正文。

上海東洲資產評估有限公司接受委託，根據法律、行政法規和資產評估準則的規定，堅持獨立、客觀和公正的原則，採用合適的評估方法，按照必要的評估程序，對經濟行為所對應的評估對象進行了評估。資產評估報告摘要如下：

委託人：上海楊浦濱江投資開發（集團）有限公司、上海聯可深活網絡科技有限公司、夢響強音文化傳播（上海）有限公司

被評估單位：上海星空水岸企業發展有限公司

評估目的：股東減資

經濟行為：根據上海濱橋企業管理有限公司2025年第一次臨時股東會決議和上海濱橋企業管理有限公司第一屆董事會第十三次會議決議批覆，上海濱橋企業管理有限公司股東夢響強音文化傳播（上海）有限公司擬減資，上海濱橋企業管理有限公司擬以其持有的上海星空水岸企業發展有限公司的股權作價支付給擬減資的股東。

評估對象：被評估單位股東全部權益價值。

評估範圍：評估範圍為被評估單位全部資產及全部負債，具體包括流動資產、非流動資產及負債等。被評估單位申報的全部資產合計賬面價值639,055,179.09元，負債合計賬面價值445,999,686.64元，所有者權益193,055,492.45元。

價值類型：市場價值

評估基準日：2025年7月31日

評估方法：採用資產基礎法，本評估報告結論依據資產基礎法的評估結果。被評估單位的主要資產為存貨－開發成本，本次已對被評估單位的核心資產採用假設開發法、收益法和成本法進行評估。

評估結論：經評估，被評估單位股東全部權益價值為人民幣193,696,951.77元。
大寫：人民幣壹億玖仟叁佰陸拾玖萬陸仟玖佰伍拾壹元柒角柒分。

評估結論使用有效期：為評估基準日起壹年內，即有效期自評估基準日2025年07月31日至2026年07月30日。

如本評估項目涉及國有資產，並按相關規定需履行國有資產管理部門備案、核准程序的，本評估報告需經國有資產監督管理部門備案後方可正式使用，且評估結論僅適用於本報告所示經濟行為。

特別事項：

- 截至本評估報告出具日，被評估單位的國有建設用地使用權已設定抵押，抵押情況如下：

名稱	權利證書編號	坐落地址	類型	抵押權人	抵押涉及 面積m ²	抵押期間 (即借款期間)	截至評估 基準日借款 金額(萬元)
國有建設用地 使用權	滬(2023)楊字不動產 權第002322號	大橋街道85 街坊3/7丘	土地使用權	交通銀行股份有限 公司上海楊浦支行	6,172.60	自2023年6月13日 起至2038年 6月12日	16,827.08

本次評估未考慮上述抵押擔保事宜對於估值的影響，提請報告使用者關注。

2. 根據企業提供《國有建設用地使用合同》第二十三條記載，受讓人應當自項目規劃土地綜合驗收通過之日起自持面積60%的辦公物業不少於20年；受讓人應按出讓年限整體持有100%的商業物業。

根據企業提供《經濟技術指標》，對於車位與自持面積60%的辦公物業不少於20年的辦公目前計劃均按照自持，故本次評估對於該部分均按照自持進行評估，提請報告使用者關注。

M2地塊各面積明細如下：

開發物業類型	總建築面積	其中：		其中：可售		需自持面積	不可售面積
		地上面積	地下面積	(轉讓)面積			
辦公	17,688.20	17,688.20	0.00	6,860.38		10,827.82	
商業	2,064.12	2,064.12	0.00			2,064.12	
車位	9,450.00		9,450.00			9,450.00	
配套	455.73	455.73	0.00				455.73
合計	29,658.05	20,208.05	9,450.00	6,860.38		22,341.94	455.73

以上數據若發生變更，評估值則相應進行調整。

以上特別事項可能對本評估結論產生影響，提請評估報告使用人在實施本次經濟行為時予以充分關注；此外，評估報告使用人還應關注評估報告正文中所載明的評估假設以及期後重大事項對本評估結論的影響，並恰當使用本評估報告。

上海濱橋企業管理有限公司部分股東擬減資所涉及的
上海星空水岸企業發展有限公司股東全部權益價值
資產評估報告

東洲評報字[2025]第3229號

正文

上海楊浦濱江投資開發(集團)有限公司、上海聯可深活網絡科技有限公司、夢響強音文化傳播(上海)有限公司：

上海東洲資產評估有限公司接受 貴公司的委託，按照法律、行政法規和資產評估準則的規定，堅持獨立、客觀和公正的原則，採用資產基礎法，按照必要的評估程序，對上海濱橋企業管理有限公司股東夢響強音文化傳播(上海)有限公司擬減資，上海濱橋企業管理有限公司擬以其持有的上海星空水岸企業發展有限公司的股權作價支付給擬減資的股東所涉及的上海星空水岸企業發展有限公司股東全部權益於2025年7月31日的市場價值進行了評估。現將資產評估情況報告如下：

一、委託人、被評估單位和其他資產評估報告使用人

(一) 委託人一概況

公司名稱：上海楊浦濱江投資開發(集團)有限公司(簡稱「委託人一」)

統一社會信用代碼：91310110787840205A

法定代表人：官遠發

成立日期：2006-04-17

營業期限：2006-04-17至無固定期限

註冊資本：690000萬人民幣

公司類型：有限責任公司(國有獨資)

註冊地址：上海市楊浦區楊樹浦路1366號3層301室

經營範圍：實業投資，商務信息諮詢，資產管理，智能化科技、物聯網科技、網絡科技、計算機科技、數字科技領域內的技術開發、技術諮詢、技術服務、技術轉讓，數據處理，財務諮詢，創業孵化器經營管理，電子商務（不得從事金融業務），會展服務，廣告設計、製作、代理、發佈，物業管理，建築材料加工、銷售，園林綠化，國內貿易（除專項許可）。依法須經批准的項目，經相關部門批准後方可開展經營活動

（二）委託人二概況

公司名稱：上海聯可深活網絡科技有限公司（簡稱「委託人二」）

統一社會信用代碼：91310000MA7JU2AE4U

法定代表人：宋佳

成立日期：2022-03-02

營業期限：2022-03-02至無固定期限

註冊資本：160000萬人民幣

公司類型：有限責任公司（港澳台法人獨資）

註冊地址：上海市楊浦區國通路127號16層（集中登記地）

經營範圍：一般項目：網絡技術服務；信息系統集成服務；計算機軟硬件及輔助設備批發；計算機軟硬件及輔助設備零售；通訊設備銷售；電子產品銷售（除依法須經批准的項目外，憑營業執照依法自主開展經營活動）。

(三) 委託人三概況

公司名稱：夢響強音文化傳播(上海)有限公司(簡稱「委託人三」)

統一社會信用代碼：91310104057695683D

法定代表人：沈寧

成立日期：2012-12-06

營業期限：2012-12-06至2042-12-05

註冊資本：3000萬人民幣

公司類型：有限責任公司(自然人投資或控股的法人獨資)

註冊地址：上海市徐匯區龍啟路158號1幢地下1層B1-22室

經營範圍：許可項目：廣播電視節目製作經營；營業性演出；演出經紀。(依法須經批准的項目，經相關部門批准後方可開展經營活動，具體經營項目以相關部門批准文件或許可證件為準)一般項目：電視劇發行；市場營銷策劃；展示展覽服務；廣告設計、製作、代理；廣告發佈(非廣播電台、電視台、報刊出版單位)；公共關係服務；翻譯服務；電腦圖文設計、製作；企業形象設計；市場信息諮詢與調查(不得從事社會調查、社會調研、民意調查、民意測驗)；電子商務(不得從事增值電信、金融業務)；計算機軟件、電子信息、自動化設備、數字出版專業領域內的技術開發、技術諮詢、技術服務、技術轉讓；文化藝術交流策劃；數字作品的製作、集成；數字作品的數據庫管理；電子產品、通訊設備、家具、家居用品、日用百貨、箱包、工藝品、文具、服裝的銷售；知識產權代理。(除依法須經批准的項目外，憑營業執照依法自主開展經營活動)。

(四) 被評估單位概況

公司名稱：上海星空水岸企業發展有限公司（簡稱「被評估單位」，或者「公司」）

統一社會信用代碼：91310110MABWD99D5M

法定代表人：張廣志

成立日期：2022-08-01

營業期限：2022-08-01至無固定期限

註冊資本：19349萬人民幣

公司類型：有限責任公司（非自然人投資或控股的法人獨資）

註冊地址：上海市楊浦區長陽路1616號1幢655室

經營範圍：許可項目：房地產開發經營。（依法須經批准的項目，經相關部門批准後方可開展經營活動，具體經營項目以相關部門批准文件或許可證件為準）一般項目：企業管理；企業管理諮詢；信息諮詢服務（不含許可類信息諮詢服務）；人力資源服務（不含職業中介活動、勞務派遣服務）；物業管理；停車場服務；城市綠化管理；技術服務、技術開發、技術諮詢、技術交流、技術轉讓、技術推廣；數據處理服務；市場主體登記註冊代理；財務諮詢；會議及展覽服務；房地產諮詢；市場營銷策劃。（除依法須經批准的項目外，憑營業執照依法自主開展經營活動）。

1. 公司歷史沿革及股東結構

公司自成立至基準日股權結構未發生變動，股權結構如下：

序號	股東名稱	持股比例	認繳出資額 (萬元)	實繳出資額 (萬元)
1	上海濱橋企業管理有限公司	100.00%	19,349.00	19,349.00

2. 公司概況

上海星空水岸企業發展有限公司是一家從事房地產業為主的企業，成立於2022年8月，目前的主營業務是在受讓地塊內從事房地產開發、經營。

公司目前主要資產是存貨－開發成本，賬面價值為625,268,540.68元，為「楊浦濱江創智中心M2」開發項目。具體情況如下表：

序號	名稱及規格型號	賬面金額(元)
1	土地徵用及拆遷補償費用	486,022,623.39
2	前期工程費	16,652,119.57
3	建安工程費	98,858,282.91
4	基礎設施費	1,521,171.35
5	開發間接費用	15,738,378.85
6	資本化利息	6,475,964.61
合計：		<u>625,268,540.68</u>

列入本次評估範圍的存貨開發成本對應的資產是上海星空水岸企業發展有限公司擁有的位於大橋街道85街坊3/7丘「楊浦濱江創智中心M2」開發項目。該開發項目坐落於楊浦區大橋街道85街坊3/7丘，開發項目主要為辦公、商業和地下車位。開發項目總佔地面積6,172.60平方米，規劃總建築面積29,658.05平方米，計容面積19,752.32平方米，其中辦公樓建築面積合計為17,688.20平方米，商業建築面積合計為2,064.12平方米，地下車位建築面積合計為9,450.00平方米，配套及市政455.73平方米。

具體明細如下：

單位：平方米

開發物業類型	總建築面積	其中：		其中：可售		
		地上面積	地下面積	(轉讓)面積	需自持面積	不可售面積
辦公	17,688.20	17,688.20		6,860.38	10,827.82	
商業	2,064.12	2,064.12			2,064.12	
車位	9,450.00		9,450.00		9,450.00	
配套	455.73	455.73				455.73
合計	29,658.05	20,208.05	9,450.00	6,860.38	22,341.94	455.73

四至：東至：廣德路，西至：規劃三星路，南至：規劃安浦路，北至：規劃陽浦路。

土地情況如下：

項目	楊浦濱江創智中心M2
權利人	上海星空水岸企業發展有限公司
權證編號	滬(2023)楊字不動產權第002322號
坐落	大橋街道85街坊3/7丘
權屬類型	國有建設用地使用權
權屬性質	出讓
土地用途	商業用地，辦公樓
面積	6172.60平方米
使用期限	2022年9月19日起2072年9月18日止

備註：根據《滬楊國有建設土地使用合同補(2022)21號(4.0版)》、《滬楊國有建設土地使用合同補(2022)11號(2.0版)》、《滬楊國有建設土地使用合同(2022)7號(1.0版)》出讓合同第二十三條記載，受讓人應當自項目規劃土地綜合驗收通過之日起自持面積60%的辦公物業不少於20年；受讓人應按出讓年限整體持有100%的商業物業。

截至評估基準日，一單2至5層地坪完成，二單3~5層地坪完成有水設備間及衛生間地下完成，地上完成80%；有水設備間地磚完成，水溝及集水坑角鋼護邊全部完，地庫地坪完成70%車地坪未做)；防火門框安裝完成80%；配電房工作內容完成90%（支架滯後）電氣部分；橋架安裝完成95%；電線穿線完成90%；防雷接地98%；集水井系統，自來水系統壓力管安裝完成95%；雨排水系統HDPE管完成85%；地庫普通排風系統安裝完成90%；人防戰時通風系統安裝完成95%坑震支架安裝完成95%。

3. 股權投資情況

基準日企業無股權投資。

4. 公司資產、負債及財務狀況

截止評估基準日，公司資產合計為63,905.52萬元，負債合計為44,599.97萬元，所有者權益為19,305.55萬元。公司前兩年及基準日資產、負債、財務狀況如下表：

公司資產、負債及財務狀況

單位：萬元

項目	2023年 12月31日	2024年 12月31日	2025年 7月31日
總資產	50,001.47	58,230.01	63,905.52
負債	30,678.41	38,913.80	44,599.97
所有者權益	19,323.06	19,316.21	19,305.55

項目	2023年度	2024年度	2025年1-7月
營業收入	0.00	0.00	0.00
營業利潤	-25.95	-6.85	-10.66
淨利潤	-25.95	-6.85	-10.66

上述數據，摘自於中匯會計師事務所(特殊普通合夥)本次專項審計報告。

企業執行企業會計準則。增值稅率為5%、6%、9%、13%，城建稅、教育附加費、地方教育費附加分別為流轉稅的7%、3%、2%，所得稅率為25%。

《關於進一步實施小微企業所得稅優惠政策的公告》(財政部稅務總局公告2023年第12號)對小型微利企業減按25%計算應納稅所得額，按20%的稅率繳納企業所得稅政策，延續執行至2027年12月31日。

(五) 委託人與被評估單位之間的關係

委託人一為持有被評估單位母公司上海濱橋企業管理有限公司36.02%股權的股東；委託人二為持有被評估單位母公司上海濱橋企業管理有限公司46.39%股權的股東；委託人三為持有被評估單位母公司上海濱橋企業管理有限公司17.59%股權的股東。

(六) 其他資產評估報告使用人

根據資產評估委託合同約定，本資產評估報告使用人為委託人、相關管理及監管單位，委託合同中約定的其他資產評估報告使用人，以及國家法律、行政法規規定的資產評估報告使用人，其他任何第三方均不能由於得到本資產評估報告而成為本資產評估報告的合法使用人。

二、評估目的

根據上海濱橋企業管理有限公司2025年第一次臨時股東會決議和上海濱橋企業管理有限公司第一屆董事會第十三次會議決議批覆，上海濱橋企業管理有限公司股東夢響強音文化傳播(上海)有限公司擬減資，上海濱橋企業管理有限公司擬以其持有的上海星空水岸企業發展有限公司的股權作價支付給擬減資的股東。本次評估目的是反映上海星空水岸企業發展有限公司股東全部權益於評估基準日的市場價值，為該經濟行為提供價值參考。

該經濟行為已經獲得了上海濱橋企業管理有限公司公司董事會的批准。

三、評估對象和評估範圍

(一) 評估對象

評估對象為被評估單位股東全部權益價值。評估對象與擬實施的經濟行為一致。

(二) 評估範圍

評估範圍為被評估單位全部資產及全部負債，具體包括流動資產、非流動資產及負債等。被評估單位申報的全部資產合計賬面價值639,055,179.09元，負債合計賬面價值445,999,686.64元，所有者權益193,055,492.45元。委託評估範圍與擬實施的經濟行為所涉及的評估範圍一致。

本資產評估報告的賬面資產類型與賬面金額業經中匯會計師事務所(特殊普通合夥)審計，出具了標準無保留意見的專項審計報告，報告文號為：中匯會審[2025]11774號。

（三）委估資產的主要情況

本次評估範圍中委估資產主要為流動資產、非流動資產，具體情況如下：

1. 流動資產

流動資產主要由貨幣資金、預付款項、存貨、其他流動資產等組成。

其中，存貨為開發成本，賬面價值為625,268,540.68元，為「楊浦濱江創智中心M2」開發項目。具體情況如下表：

序號	名稱及規格型號	賬面金額（元）
1	土地徵用及拆遷補償費用	486,022,623.39
2	前期工程費	16,652,119.57
3	建安工程費	98,858,282.91
4	基礎設施費	1,521,171.35
5	開發間接費用	15,738,378.85
6	資本化利息	6,475,964.61
合計：		<u>625,268,540.68</u>

（四）被評估單位申報的其他無形資產

被評估單位未申報其他無形資產。

（五）被評估單位申報的表外資產的類型、數量

被評估單位未申報其他表外資產。

（六）引用其他機構出具的報告結論所涉及的資產類型、數量和賬面金額

本資產評估報告無引用其他機構出具的報告結論情況。

四、價值類型及其定義

考慮到本次評估目的為股東減資，而所執行的資產評估業務對市場條件和評估對象的使用等並無特別限制和要求，因此根據評估目的、市場條件、評估對象自身條件等因素，確定本次評估對象的價值類型為市場價值。

市場價值是指自願買方和自願賣方在各自理性行事且未受任何強迫的情況下，評估對象在評估基準日進行正常公平交易的價值估計數額。

「公平交易」是指在沒有特定或特殊關係的當事人之間的交易，即假設在互無關係且獨立行事的當事人之間的交易。

五、評估基準日

本項目資產評估基準日為2025年7月31日。

評估基準日是在綜合考慮經濟行為實施的需要、會計期末資料提供的便利，以及評估基準日前後利率和匯率的變化情況，由資產評估師與委託人協商後確定。

六、評估依據

本次資產評估遵循的評估依據情況具體如下：

（一）經濟行為依據

1. 上海濱橋企業管理有限公司2025年第一次臨時股東會決議；
2. 上海濱橋企業管理有限公司第一屆董事會第十三次會議決議。

(二) 法律法規依據

1. 《中華人民共和國資產評估法》(2016年7月2日第十二屆全國人民代表大會常務委員會第二十一一次會議通過)；
2. 《中華人民共和國公司法》(2023年12月29日第十四屆全國人民代表大會常務委員會第七次會議修正)；
3. 《資產評估行業財政監督管理辦法》(財政部令第86號發佈，財政部令第97號修改)；
4. 《中華人民共和國土地管理法》(2019年8月26日第十三屆全國人民代表大會常務委員會第十二次會議修正)；
5. 《中華人民共和國城市房地產管理法》(2019年8月26日第十三屆全國人民代表大會常務委員會第十二次會議修正)；
6. 《中華人民共和國企業國有資產法》(2008年10月28日第十一屆全國人民代表大會常務委員會第五次會議通過)；
7. 《企業國有資產監督管理暫行條例》(國務院令第378號，國務院令第709號修訂)；
8. 《國有資產評估管理辦法》(國務院令第91號，2020年國務院令第732號修訂)；
9. 《關於印發〈國有資產評估管理辦法施行細則〉的通知》(國資辦發[1992]36號)；
10. 《企業國有資產評估管理暫行辦法》(國務院國有資產監督管理委員會令第12號)；
11. 《關於加強企業國有資產評估管理工作有關問題的通知》(國資委產權[2006]274號)；

12. 《關於企業國有資產評估報告審核工作有關事項的通知》(國資產權[2009]941號)；
13. 《企業國有資產評估項目備案工作指引》(國資發產權[2013]64號)；
14. 《上海市企業國有資產評估報告審核手冊》(滬國資委評估[2018]353號)；
15. 《上海市企業國有資產評估管理暫行辦法》(滬國資委評估[2019]366號)；
16. 《上海市企業國有資產評估核準備案操作手冊》(滬國資委評估[2020]100號)；
17. 《中華人民共和國企業所得稅法》(2018年12月29日第十三屆全國人民代表大會常務委員會第七次會議第二次修正)；
18. 國務院關於廢止《中華人民共和國營業稅暫行條例》和修改《中華人民共和國增值稅暫行條例》的決定(國務院令第六百九十一號)；
19. 《中華人民共和國增值稅暫行條例實施細則》(財政部、國家稅務總局令第五十號，依據2011年財政部、國家稅務總局令第六十五號修訂)；
20. 《關於全面推開營業稅改徵增值稅試點的通知》(財稅第[2016]36號)；
21. 《財政部稅務總局關於調整增值稅稅率的通知》(財稅[2018]32號)；
22. 《關於深化增值稅改革有關政策的公告》(財政部稅務總局海關總署公告2019年第39號)；
23. 《中華人民共和國民法典》(2020年5月28日十三屆全國人大三次會議表決通過)；
24. 其他與評估工作相關的法律法規。

(三) 評估準則依據

1. 《資產評估基本準則》(財資[2017]43號)；
2. 《資產評估職業道德準則》(中評協[2017]30號)；
3. 《資產評估執業準則－資產評估委託合同》(中評協[2017]33號)；
4. 《資產評估執業準則－利用專家工作及相關報告》(中評協[2017]35號)；
5. 《資產評估執業準則－不動產》(中評協[2017]38號)；
6. 《資產評估執業準則－資產評估報告》(中評協[2018]35號)；
7. 《資產評估執業準則－資產評估程序》(中評協[2018]36號)；
8. 《資產評估執業準則－資產評估檔案》(中評協[2018]37號)；
9. 《資產評估執業準則－企業價值》(中評協[2018]38號)；
10. 《資產評估執業準則－資產評估方法》(中評協[2019]35號)；
11. 《企業國有資產評估報告指南》(中評協[2017]42號)；
12. 《資產評估機構業務質量控制指南》(中評協[2017]46號)；
13. 《資產評估價值類型指導意見》(中評協[2017]47號)；
14. 《資產評估對象法律權屬指導意見》(中評協[2017]48號)。

(四) 資產權屬依據

1. 企業產權登記表；
2. 《房地產權證》、房屋所有權證、不動產權證；
3. 《土地使用權出讓合同》；
4. 重要資產購置合同或記賬憑證；
5. 固定資產台賬、記賬賬冊等；
6. 其他資產權屬證明資料。

(五) 評估取價依據

1. 全國銀行間同業拆借中心受權公佈的最新貸款市場報價利率(LPR)；
2. 基準日有效的現行中國人民銀行存貸款基準利率表；
3. 網上房地產交易案例；
4. 上海土地市場網公佈的土地成交結果；
5. 中國城市地價動態監測網；
6. 被評估單位歷史年度財務報表、審計報告；
7. 資產評估師現場勘察記錄及收集的其他相關估價信息資料。

(六) 其他參考資料

1. 被評估單位及其管理層提供的評估基準日會計報表、賬冊與憑證以及資產評估申報表；
2. 《資產評估常用方法與參數手冊》(機械工業出版社2011年版)；
3. 上海東洲資產評估有限公司技術統計資料；
4. 其他相關參考資料。

七、評估方法

（一）評估方法概述

依據《資產評估基本準則》、《資產評估執業準則－資產評估方法》，確定資產價值的評估方法包括市場法、收益法和成本法三種基本方法及其衍生方法。

依據《資產評估執業準則－企業價值》，執行企業價值評估業務可以採用收益法、市場法、資產基礎法三種基本方法：

收益法是指將預期收益資本化或者折現，確定評估對象價值的評估方法。對企業價值評估採用收益法，強調的是企業的整體預期盈利能力。

市場法是指將評估對象與可比上市公司或者可比交易案例進行比較，確定評估對象價值的評估方法。對企業價值評估採用市場法，具有評估數據直接選取於市場，評估結果說服力強的特點。

資產基礎法是指以被評估單位評估基準日的資產負債表為基礎，合理評估企業表內及可識別的表外各項資產、負債價值，確定評估對象價值的評估方法。對企業價值評估採用資產基礎法，可能存在並非每項資產和負債都可以被充分識別並單獨評估價值的情形。

（二）評估方法的選擇

依據《資產評估執業準則－企業價值》，「執行企業價值評估業務，應當根據評估目的、評估對象、價值類型、資料收集等情況，分析收益法、市場法、資產基礎法三種基本方法的適用性，選擇評估方法。」「對於適合採用不同評估方法進行企業價值評估的，資產評估專業人員應當採用兩種以上評估方法進行評估。」

資產基礎法的基本思路是按現行條件重建或重置被評估資產，潛在的投資者在決定投資某項資產時，所願意支付的價格不會超過購建該項資產的現行購建成本。本評估項目能滿足資產基礎法評估所需的條件，即被評估資產處於繼續使用狀態或被假定處於繼續使用狀態，具備可利用的歷史經營資料。採用資產基礎法可以滿足本次評估的價值類型的要求。

上海星空水岸企業發展有限公司自成立起一直在對85街坊項目進行建設，迄今為止該項目尚未完工。收益法的基本原理與房地產開發企業的商業模式、財務特徵等存在一定衝突。收益法（主要是現金流折現法DCF）的核心是預測企業未來產生的、持續且穩定的自由現金流，並將其折現到當前時點。它最適合用於評估經營模式穩定、現金流可預測的企業。而房地產開發企業的業務模式恰恰相反，其「項目制」、周期性、高槓桿和受政策影響大的特點，使得其未來現金流極不穩定，且企業未來的業務方向存在多種維度的可能性，預測期盈利能力受多種因素影響，經營風險難以量化。且被評估單位的主要資產為存貨－開發成本，其賬面價值佔被評估單位總資產的98%，主營業務為辦公、商業及車位的銷售與自持運營。針對該主營業務相關資產，已結合項目規劃設計方案及項目預算，分別採用假設開發法評估可售部分價值、採用收益法評估自持部分價值；同時，對該類資產亦採用房地分估模式確定項目評估總值，其中土地使用權價值以市場法測算，前期工程費、建築安裝工程款、資本化利息等已發生成本，均按重置成本法進行市場價值重估，最終將土地評估值與各項成本重估值累加，得出房地產項目評估值。鑒於被評估單位資產結構以開發類存貨為核心，核心資產價值已通過專項評估方法完整、合理體現。綜上，本次評估對企業整體價值不再採用收益法進行測算。

房地產開發是典型的「項目制」業務，每個項目都是獨一無二的，這使得公司間比較變得極其困難。由於房開企業極度異質化和項目化的特點，難以找到真正可比的對象，所以採用市場比較法評估就存在評估技術上的缺陷，所以本次企業價值評估不宜採用市場法。

綜上，本次針對委估標的特點和行業的狀況以及評估收集的資料質量分析，本次採用資產基礎法一種評估方法進行測算。

綜上分析，本次評估確定採用資產基礎法進行評估。

（三）資產基礎法介紹

資產基礎法具體是指將構成企業各種要素資產的評估值加總減去負債評估值求得企業股東全部權益價值的方法。

各類主要資產及負債的評估方法如下：

1. 貨幣資金類

貨幣資金為銀行存款，以核實後的金額為評估值。

2. 應收款項類

應收款項類為預付賬款，在對預付賬款核實無誤的基礎上，根據每筆款項在扣除評估風險損失後，按預計可能收回的數額確定評估值。對關聯方往來等有充分理由相信能全部收回的款項，評估風險損失率為0%。對有確鑿證據表明款項不能收回或賬齡超長的，評估風險損失率為100%。對很可能收不回部分款項的，且難以確定收不回賬款數額的，借助於歷史資料和現在調查了解的情況，具體分析數額、欠款時間和原因、款項回收情況、欠款人資金、信用、經營管理現狀等，參照財會上壞賬準備的核算方法，估計出評估風險損失作為扣除額後得出應收款項的評估值。賬面上的「壞賬準備」科目按零值計算。

3. 存貨類

根據《資產評估執業準則－不動產》的相關規定，應當根據評估目的、評估對象、價值類型、資料收集等情況，分析市場法、收益法和成本法三種資產評估基本方法以及假設開發法、基準地價修正法等衍生方法的適用性，選擇評估方法。

本次列入評估範圍的存貨為開發成本，系正在建設的開發項目，包括可售和自持物業，對於該類型開發項目一般應根據項目規劃設計方案和項目預算分別採用假設開發法和收益法的思路評估可售部分和自持部分的價值。另外對於該類型資產也可採用房地分估確定項目評估值，其中土地使用權價值按市場法確定，其他已經發生的前期工程費、建設安裝工程款、資本化利息應根據重置成本的方法進行市場價值重估，最後和土地評估值累加，得出房地產項目的評估值，上述方法實質為成本法的思路（正算法）。

經綜合分析後，選取假設開發法和收益法的思路評估求得的可售部分和自持部分的價值作為評估結論。

2) 評估方法介紹：

①假設開發法（可售部分）：

假設開發法(The Hypothetical Development Method)，又稱剩餘法、預期開發法、開發法，是預測估價對象開發完成後的價值和後續開發建設的必要支出及應得利潤，然後將開發完成後的價值減去後續開發建設的必要支出和應得利潤來求取估價對象價值的方法。

假設開發法的本質和收益法相同，是以房地產的未來收益（具體為開發完成後的價值減去後續開發建設的必要支出和應得利潤後的餘額）為導向來求取房地產的價值。假設開發法是一種科學、實用的估價方法，在房地產開發項目評估實務中運用得較為普遍。

假設開發法的基本公式：

待開發房地產價值=開發完成後的房地產價值－後續開發成本－管理費用－銷售費用－投資利息－銷售稅費－開發利潤－取得待開發房地產的稅費

房地產開發具有周期長的特點，其開發成本、管理費用、銷售費用、銷售稅費、開發完成後的房地產價值等實際發生的時間不盡相同，特別是大型的房地產開發項目。因此，運用假設開發法估價必須考慮資金的時間價值。考慮資金的時間價值可有兩種不同的方式：一是折現的方式，這種方式下的假設開發法稱為現金流量折現（動態法）；二是計算利息的方式，這種方式下的假設開發法稱為傳統方法（靜態法）。

本次採用靜態法的假設開發法評估。

②收益法（自持部分）：

收益法：調查同一區域、相同類型的物業的正常租金及出租率，結合委評對象的現狀，調整確定一個客觀的租金水平及出租率，扣除日常的管理、維修、保險、稅收及支付給房產部門的租金等費用，得出委評對象每年的客觀純收益，選取合理的折現率，運用適當的公式計算得到委評對象的收益價值。

$$\text{計算公式：} P = \sum_{i=1}^n \frac{Fi}{(1+r)^i}$$

其中：P— 評估值（折現值）；r— 所選取的折現率；n— 收益年期；

Fi— 未來收益期的預期年收益額

租賃收入是由企業實際租約約定租金或者租約期外客觀租金×（1－空置率及租金損失率）後獲得。

年運營費用包括管理費、維修費、保險費、房產稅、稅金附加等。

③成本法（即房地分估方法）：

評估值＝土地使用權評估值＋前期工程費、建安工程款、開發間接費用評估值－稅金及附加差額－土地增值稅差額－所得稅差額

A.對於土地使用權評估值：由於近年來項目周邊相似土地的成交案例較多，有活躍的公開市場，因此本次採用市場法進行評估。

市場法是根據市場中的替代原理，將待估土地與具有替代性的，且在評估期日近期市場上交易的類似地產進行比較，就交易情況、交易日期、區域因素、個別因素等條件與待估土地使用權進行對照比較，並對交易實例加以修正，從而確定待估土地使用權價值的方法。

採用市場法求取土地使用權價格的公式如下：

土地評估值＝比較實例宗地價格×交易情況修正系數×交易日期修正系數×區域因素修正系數×個別因素修正系數。

$$\text{即 } V = VB \times A \times B \times D \times E$$

式中： V：待估宗地價格；

VB：比較實例價格；

A：待估宗地情況指數／比較實例宗地情況指數＝正常情況指數／比較實例宗地情況指數

B：待估宗地評估期日地價指數／比較實例宗地交易日期地價指數

D：待估宗地區域因素條件指數／比較實例宗地區域因素條件指數

E：待估宗地個別因素條件指數／比較實例宗地個別因素條件指數

在對可比案例進行系數調整時，需分別考慮其交易情況、市場狀況、區域因素和個別因素的影響。

a.交易情況的修正應考慮交易價格的客觀合理，對各類可能造成可比實例交易價格偏離正常市場價格的因素需進行相應的修正。

現我國土地使用權主要通過市場公開招拍掛取得，一般需選取實際成交的案例，若案例不足可選取基準日近期的公開掛牌但未實際成交的案例，但其一般會低於最終成交價，需注意修正。

對於交易情況因素，根據實際情況分析並確定打分系數後，再進行修正計算，其具體公式為：

$$\text{可比實例交易價格} \times \frac{100}{\text{交易狀況打分指數}} = \text{正常交易價格}$$

b.對於土地使用權的市場狀況而言，由於可比實例的交易日期往往不為基準日當天，期間的土地市場行情可能出現了變化，比如國家宏觀調控政策、各地政府批地規劃、銀行利率、經濟環境等改變造成的市場狀況變動，一般根據宗地所在地的相應國有土地使用權監測指數或相關市場指數進行修正，具體修正公式為：

$$\text{可比實例交易價格} \times \frac{\text{交易日市場指數}}{\text{基準日市場指數}} = \text{可比實例基準日可比價}$$

c.區域因素

聚集程度：一般對於商辦用地，聚集程度包括宗地的坐落、具體在街道中的方位、距離標誌性建築或商圈的路程、人流量情況等，對於商業房地產而言，距離市區的商業圈越近、越位於社區的核心地段，具備較好的人流量都會提升其土地價值，反之則客流量較差、市場價值越低。

交通條件：對於宗地的交通條件，主要關注其出入的道路、周邊公共交通可利用的狀況，自駕車的停車便利度，距離火車站、碼頭、飛機場等交通樞紐的通達程度等，臨靠城市交通主干道、具備多條公交線路或軌道交通、良好的停車場地和距離交通樞紐越近，可帶來較高的土地使用價值。

市政配套：主要包括周邊地塊的給排水、電氣、暖通管道接入和通信線纜鋪設等市政設施，以及中小學、醫院醫療、金融服務、文化體育場所等公共配套，具備良好的市政配套能提升宗地及其上地產的使用舒適度，其市場價值就越高。

環境景觀：主要包括宗地周邊有無噪聲、垃圾或光污染，環境衛生、地上建築物周邊有無高壓輸電線、垃圾房等，以及相鄰宗地的利用狀況，自然景觀條件等。在市區內，噪音或重工業、化學污染會造成生活質量下降、影響人們日常工作、生活，周邊區域內其他土地被惡意使用的，會造成小環境的破壞，造成土地的交易價格偏低。

規劃限制：由於我國土地為國家所有，企業及個人僅擁有一定年限的使用權，在考慮最佳利用原則時，尚需遵循相關部門的規劃限制，具體包括區域經濟政策、土地規劃及城鎮規劃限制。

d. 個別因素

宗地面積：主要勘查土地的面積，包括建設用地面積與代徵地面積，因為實際使用的為建設用地，土地使用率越高、其內涵價值越好，而且對於土地使用權來說，其價值較大，若宗地面積過大，造成總價很高，則不利於市場交易流通，其單價偏低，而宗地面積過小影響正常生產經營則會造成不利影響，難以施展和規劃佈局，因此需做逆向修正。

土地形狀：宗地的外輪廓形狀也會影響地價水平，一般而言、規則的矩形或多邊形場地其可利用程度較好，場地規整正氣，便於佈局規劃，地上面積可以得到充分利用，而長條形、三角形等不規則形狀可能造成使用價值偏低。

容積率：需考慮地上建築對地價的影響，不同規劃容積率會給土地利用價值帶來重大影響，容積率過高則造成生活品質下降但實際使用空間變大，其樓面價偏低，而其相應的地面價則偏高，各地區對不同類型的容積率影響需根據相應社會經濟情況發展以及土地利用程度綜合確定，一般可參照當地相應的基準地價容積率修正體系進行修正。

開發程度：除了場地外的社區配套和公共服務設施，宗地價值還受到紅線內場地平整、硬化路面、管線鋪設等情況的影響，一般新增出讓用地為毛地狀態，尚需進行現有建築物拆除、前期平整、完成五通一平或七通一平等。

綜上，委估對象價格＝可比實例交易價格×交易情況修正系數×交易日期修正系數×區域因素修正系數×個別因素修正系數。

$$= \text{可比實例交易價格} \times \frac{100}{\text{交易情況打分指數}} \\ \times \frac{\text{基準日市場指數}}{\text{交易日市場指數}} \times \frac{100}{\text{各區域因素打分指數}} \times \frac{100}{\text{各個別因素打分指數}}$$

B.該項目發生的前期工程費、建安工程款、開發間接費用賬面值是基準日合理的成本，因此應按照賬面價值加上合理開發利息、開發利潤確定前期工程費、建安工程款、開發間接費用評估值。

評估值＝前期工程費、建安工程款、開發間接費用等賬面值＋合理資本化利息＋開發利潤。

4. 其他流動資產

主要為企業待抵扣的增值稅進項稅額，本次按核實後賬面值確定評估值。

5. 負債

負債主要包括流動負債和非流動負債。在清查核實的基礎上，以各項負債在評估目的經濟行為實施後被評估單位實際需要承擔的債務人和負債金額確定評估值。

八、評估程序實施過程和情況

我們根據中國資產評估準則以及國家資產評估的相關原則和規定，實施了本項目的評估程序。整個評估程序主要分為以下四個階段進行：

（一）評估準備階段

1. 接受本項目委託後，即與委託人就本次評估目的、評估基準日和評估對象範圍等問題進行了解並協商一致，訂立業務委託合同，並編製本項目的資產評估計劃。
2. 配合企業進行資產清查，指導並協助企業進行委估資產的申報工作，以及準備資產評估所需的各項文件和資料。

（二）現場評估階段

根據本次項目整體時間安排，現場評估調查工作階段是2025年8月27日~8月28日。經選擇本次評估適用的評估方法後，主要進行了以下現場評估程序：

1. 對企業申報的評估範圍內資產和相關資料進行核查驗證：
 - (1) 聽取委託人及被評估單位有關人員介紹企業總體情況和納入評估範圍資產的歷史及現狀，了解企業相關內部制度、經營狀況、資產使用狀態等情況；
 - (2) 對企業提供的資產評估申報明細表內容進行核實，與企業有關財務記錄數據進行核對，對發現的問題協同企業做出調整或補充；
 - (3) 根據資產評估申報明細表內容，對實物類資產進行現場勘察和抽查盤點；
 - (4) 查閱收集納入評估範圍資產的產權證明文件，對被評估單位提供的權屬資料進行查驗，核實資產權屬情況。統計瑕疵資產情況，請被評估單位核實並確認這些資產權屬是否屬於企業、是否存在產權糾紛；
 - (5) 對房屋建築物及土地使用權類資產，了解管理制度和實際執行情況，以及相應的維護、改建、擴建情況，查閱並收集相關技術資料、合同文件、決算資料、竣工驗收資料、土地規劃文件等。對房屋建築物、房地產及土地使用權通過調研市場狀況數據、房地產交易案例相關信息、當地造價信息等；
 - (6) 對評估範圍內的負債，主要了解被評估單位實際應承擔的債務情況。

2. 對被評估單位的歷史經營情況、經營現狀以及所在行業的現實狀況進行了解，判斷企業未來一段時間內可能的發展趨勢。具體如下：
 - (1) 了解被評估單位存續經營的相關法律情況，主要為有關章程、投資及出資協議、經營場所及經營能力等情況；
 - (2) 了解被評估單位執行的會計制度、存貨成本入賬和存貨發出核算方法等，執行的稅率及納稅情況，近幾年的債務、借款以及債務成本等情況；
 - (3) 了解被評估單位業務類型、經營模式、歷史經營業績情況；
 - (4) 獲取近年經審計的資產負債表、損益表、現金流量表等財務信息數據。

（三）評估結論匯總階段

對現場評估調查階段收集的評估資料進行必要地分析、歸納和整理，形成評定估算的依據；根據選定的評估方法，選取正確的計算公式和合理的評估參數，形成初步估算成果；並在確認評估資產範圍中沒有發生重複評估和遺漏評估的情況下，匯總形成初步評估結論，並進行評估結論的合理性分析。

（四）編製提交報告階段

在前述工作基礎上，編製初步資產評估報告，與委託人就初步評估報告內容溝通交換意見，並在全面考慮相關意見溝通情況後，對資產評估報告進行修改和完善，經履行完畢公司內部審核程序後向委託人提交正式資產評估報告書。

九、評估假設

本項目評估中，資產評估師遵循了以下評估假設和限制條件：

（一）基本假設

1. 交易假設

交易假設是假定所有評估資產已經處在交易的過程中，資產評估師根據評估資產的交易條件等模擬市場進行價值評估。交易假設是資產評估得以進行的一個最基本的前提假設。

2. 公開市場假設

公開市場假設是對資產擬進入的市場條件以及資產在這樣的市場條件下接受何種影響的一種假定。公開市場是指充分發達與完善的市場條件，是指一個有自願的買方和賣方的競爭性市場，在這個市場上，買方和賣方的地位平等，都有獲取足夠市場信息的機會和時間，買賣雙方的交易都是在自願的、理智的、非強制性或不受限制的條件下進行。公開市場假設以資產在市場上可以公開買賣為基礎。

3. 企業持續經營假設

企業持續經營假設是假設被評估單位在現有的資產資源條件下，在可預見的未來經營期限內，其生產經營業務可以合法地按其現狀持續經營下去，其經營狀況不會發生重大不利變化。

4. 資產按現有用途使用假設

資產按現有用途使用假設是指假設資產將按當前的使用用途持續使用。首先假定被評估範圍內資產正處於使用狀態，其次假定按目前的用途和使用方式還將繼續使用下去，沒有考慮資產用途轉換或者最佳利用條件。

（二）一般假設

1. 本次評估假設評估基準日後國家現行有關法律、宏觀經濟、金融以及產業政策等外部經濟環境不會發生不可預見的重大不利變化，亦無其他人力不可抗拒及不可預見因素造成的重大影響。
2. 本次評估沒有考慮被評估單位及其資產將來可能承擔的抵押、擔保事宜，以及特殊的交易方式可能追加付出的價格等對其評估結論的影響。
3. 假設被評估單位所在地所處的社會經濟環境以及所執行的稅賦、稅率等財稅政策無重大變化，信貸政策、利率、匯率等金融政策基本穩定。
4. 被評估單位現在及將來的經營業務合法合規，並且符合其營業執照、公司章程的相關約定。

十、評估結論

根據國家有關資產評估的規定，我們本着獨立、公正和客觀的原則及執行了必要的評估程序，在本報告所述之評估目的、評估假設與限制條件下，得到被評估單位股東全部權益於評估基準日的市場價值評估結論。

（一）相關評估結果情況

1. 資產基礎法評估值

採用資產基礎法對企業股東全部權益價值進行評估，公司核心資產為存貨－開發成本，針對該主營業務相關資產，已結合項目規劃設計方案及項目預算，分別採用假設開發法評估可售部分價值、採用收益法評估自持部分價值；同時，對該類資產亦採用房地分估模式確定項目評估總值，其中土地使用權價值以市場法測算，前期工程

費、建築安裝工程款、資本化利息等已發生成本，均按重置成本法進行市場價值重估，最終將土地評估值與各項成本重估值累加，得出房地產項目評估值。本次評估採用假設開發法、收益法測算的結果作為最終評估價值。

得出被評估單位在評估基準日的評估結果如下：

評估基準日，被評估單位所有者權益賬面值19,305.55萬元，評估值19,369.70萬元，評估增值64.15萬元，增值率0.33%。其中，總資產賬面值63,905.52萬元，評估值63,969.67萬元，評估增值64.15萬元，增值率0.10%。總負債賬面值44,599.97萬元，評估值44,599.97萬元，無增減值變動。

（二）評估結論與賬面價值比較變動情況及原因說明

本次採用資產基礎法的評估結論，主要增減值分析如下：

資產基礎法評估結果匯總表

評估基準日：2025年7月31日

金額單位：萬元

項目	賬面價值 A	評估價值 B	增值額 C=B-A	增值率% D=C/A×100%
流動資產	63,905.52	63,969.66	64.14	0.10
非流動資產	0.00	0.01	0.01	
資產總計	63,905.52	63,969.67	64.15	0.10
流動負債	27,772.89	27,772.89	0.00	0.00
非流動負債	16,827.08	16,827.08	0.00	0.00
負債總計	44,599.97	44,599.97	0.00	0.00
所有者權益（淨資產）	19,305.55	19,369.70	64.15	0.33

1) 流動資產

流動資產賬面值63,905.52萬元，評估值為63,969.66萬元，增值64.14萬元。主要原因如下：

- (1) 存貨：增值原因系房地產的開發利潤得到體現，故委評項目評估有所增值。

（三）關於評估結論的其他考慮因素

鑒於被評估單位本身為非上市公司，本次評估對象為股東全部權益價值，資產基礎法評估過程中未考慮控制權和流動性的影響，最終評估結論未考慮控制權和流動性的影響。

（四）評估結論有效期

依據現行評估準則規定，本評估報告揭示的評估結論在本報告載明的評估假設沒有重大變化的基礎上，且通常只有當經濟行為實施日與評估基準日相距不超過一年時，才可以使用本評估報告結論，即評估結論有效期自評估基準日2025年07月31日至2026年07月30日。

超過上述評估結論有效期時不得使用本評估報告結論實施經濟行為。

（五）有關評估結論的其他說明

評估基準日以後的評估結論有效期內，如果評估對象涉及的資產數量及作價標準發生變化時，委託人可以按照以下原則處理：

1. 當資產數量發生變化時，應根據原評估方法對資產數額進行相應調整；
2. 當資產價格標準發生變化、且對資產評估結果產生明顯影響時，委託人應及時聘請有資格的資產評估機構重新確定評估價值；
3. 對評估基準日後，資產數量、價格標準的變化，委託人在實施經濟行為時應給予充分考慮。

十一、特別事項說明

評估報告使用人在使用本評估報告時，應關注以下特別事項對評估結論可能產生的影響，並在依據本報告自行決策、實施經濟行為時給予充分考慮：

（一）權屬等主要資料不完整或者存在瑕疵的情形：

本次評估資產權屬資料基本完整，資產評估師未發現存在明顯的產權瑕疵事項。委託人與被評估單位亦明確說明不存在產權瑕疵事項。

（二）委託人未提供的其他關鍵資料說明：

無。

（三）評估基準日存在的未決事項、法律糾紛等不確定因素：

資產評估師未獲悉企業截至評估基準日存在的未決事項、法律糾紛等不確定因素。委託人與被評估單位亦明確說明不存在未決事項、法律糾紛等不確定事項。

（四）重要的利用專家工作及相關報告情況：

1. 利用專業報告：

執行本次評估業務過程中，我們通過合法途徑獲得了以下專業報告，並審慎參考利用了專業報告的相關內容：

- （1）中匯會計師事務所（特殊普通合夥）出具的專項審計報告中匯會審[2025]11774號；

本資產評估報告的賬面資產類型與賬面金額業經中匯會計師事務所（特殊普通合夥）審計，出具了標準無保留意見的專項審計報告，報告文號為：中匯會審[2025]11774號。該審計報告的意見為：「我們審計了上海星空水岸企業發展有限公司財務報表，包括2023年12月31日、2024年12月31日、2025年7月31日的資產負債表，2023年度、2024年度、2025年1-7月的利潤表、

現金流量表、所有者權益變動表以及相關財務報表附註。我們認為，後附的財務報表在所有重大方面按照企業會計準則的規定編製，公允反映了上海星空水岸企業發展有限公司2023年12月31日、2024年12月31日及2025年7月31日的財務狀況以及2023年度、2024年度和2025年1-7月的經營成果和現金流量」。資產評估專業人員根據所採用的評估方法對財務報表的使用要求對其進行了分析和判斷，但對相關財務報表是否公允反映評估基準日企業的財務狀況和當期經營成果、現金流量發表專業意見並非資產評估專業人員的責任。

（五）重大期後事項：

評估基準日至本資產評估報告出具日之間，委託人與被評估單位已明確告知不存在重大期後事項。

（六）評估程序受限的有關情況、評估機構採取的彌補措施及對評估結論影響的說明：

無。

（七）擔保、租賃及其或有負債（或有資產）等事項的性質、金額及與評估對象的關係：

截至本資產評估報告出具日，被評估單位的國有建設用地使用權已設定抵押，抵押情況如下：

名稱	權利證書編號	坐落地址	類型	抵押權人	抵押涉及	
					面積m ²	抵押期間
國有建設用地 使用權	滬(2023)楊字不動 產權第002322號	大橋街道85街坊 3/7丘	土地使用權	交通銀行股份有限 公司上海楊浦支行	6,172.60	自2023年6月13日起至 2038年6月12日

本次評估未考慮上述抵押擔保事宜對於估值的影響，提請報告使用者關注。

（八）本次資產評估對應的經濟行為中，可能對評估結論產生重大影響的瑕疵情形：

無。

(九) 其他需要說明的事項：

1. 本資產評估報告中，所有以萬元為金額單位的表格或者文字表述，如存在總計數與各分項數值之和出現尾差，均為四捨五入原因造成。
2. 本次在對評估範圍內的資產進行評估時，我們未考慮部分資產的評估增值額對於所得稅的影響。
3. 本評估報告僅為委託人合同約定的經濟行為對應的評估目的服務，不構成對市場其他投資人的相關標的投資建議或決策建議。
4. 根據企業提供《國有建設用地使用合同》第二十三條記載，受讓人應當自項目規劃土地綜合驗收通過之日起自持面積60%的辦公物業不少於20年；受讓人應按出讓年限整體持有100%的商業物業。

根據企業提供《經濟技術指標》，對於車位與自持面積60%的辦公物業不少於20年的辦公目前計劃均按照自持，故本次評估對於該部分均按照自持進行評估，提請報告使用者關注。

M2地塊各面積明細如下：

開發物業類型	總建築面積	其中：		其中：可售		
		地上面積	地下面積	(轉讓)面積	需自持面積	不可售面積
辦公	17,688.20	17,688.20	0.00	6,860.38	10,827.82	
商業	2,064.12	2,064.12	0.00		2,064.12	
車位	9,450.00		9,450.00		9,450.00	
配套	455.73	455.73	0.00			455.73
合計	<u>29,658.05</u>	<u>20,208.05</u>	<u>9,450.00</u>	<u>6,860.38</u>	<u>22,341.94</u>	<u>455.73</u>

以上數據若發生變更，評估值則相應進行調整。

評估報告使用人在使用本資產評估報告時，應當充分關注前述特別事項對評估結論的影響。

十二、評估報告使用限制說明

- (一) 本資產評估報告僅限於為本報告所列明的評估目的和經濟行為的用途使用。
- (二) 委託人或者其他資產評估報告使用人未按照法律、行政法規規定和本資產評估報告載明的使用範圍使用本資產評估報告的，本評估機構及資產評估師不承擔責任。
- (三) 除委託人、資產評估委託合同中約定的其他資產評估報告使用人和法律、行政法規規定的資產評估報告使用人之外，其他任何機構和個人不能成為本報告的使用人。
- (四) 資產評估報告使用人應當正確理解和使用評估結論，評估結論不等同於評估對象可實現價格，評估結論不應當被認為是對評估對象可實現價格的保證。
- (五) 如本評估項目涉及國有資產，並按相關規定需履行國有資產管理部門備案、核准程序的，本評估報告需經國有資產監督管理部門備案後方可正式使用，且評估結論僅適用於本報告所示經濟行為。
- (六) 本資產評估報告包含若干附件及評估明細表，所有附件及評估明細表亦構成本報告的重要組成部分，但應與本報告正文同時使用才有效。對被用於使用範圍以外的用途，如被出示給非資產評估報告使用人或是通過其他途徑掌握本報告的非資產評估報告使用人，本評估機構及資產評估師不對此承擔任何義務或責任，不因本報告而提供進一步的諮詢，亦不提供證詞、出席法庭或其他法律訴訟過程中的聆訊，並保留向非資產評估報告使用人追究由此造成損失的權利。
- (七) 本資產評估報告內容的解釋權屬本評估機構，除國家法律、法規有明確的特殊規定外，其他任何單位、部門均無權解釋；評估報告的全部或者部分內容被摘抄、引用或者披露於公開媒體，需經本評估機構審閱相關內容後，並徵得本評估機構、簽字評估師書面同意。法律、法規規定以及相關當事人另有約定的除外。

十三、評估報告日

資產評估報告日是評估結論形成的日期，本資產評估報告日為2026年1月20日。

評估機構

上海東洲資產評估有限公司

法定代表人

徐峰

簽字資產評估師

張靜靜

劉皓潔



評估報告日

2026年1月20日

資產評估報告
(報告附件)

項目名稱 上海濱橋企業管理有限公司部分股東擬減資所涉及的上海星
空水岸企業發展有限公司股東全部權益價值資產評估報告

報告編號 東洲評報字[2025]第3229號

序號 附件名稱

1. 與評估目的相對應的經濟行為文件
2. 委託人和被評估單位法人營業執照
3. 委託人企業產權登記表
4. 被評估單位專項審計報告
5. 被評估單位房地產權證及其其他權利證明
6. 評估委託人和相關當事方承諾函
7. 資產評估委託合同
8. 上海東洲資產評估有限公司營業執照
9. 上海東洲資產評估有限公司從事證券服務業務備案證明
10. 上海東洲資產評估有限公司資產評估資格證書
11. 負責該評估業務的資產評估機構及資產評估師資格證明文件
12. 資產評估機構及資產評估師承諾函
13. 資產評估匯總表或者明細表

以下為上海東洲資產評估有限公司就本集團於中國持有的若干物業截至2026年4月30日的市值而編製的函件及估值報告全文，當中載列其專業意見。本估值報告乃專為載入本通函而編製。



上海星空水岸企業發展有限公司、上海濱星建設發展有限公司及上海聲視創拓建設發展有限公司部分資產市值之估值報告，以供星空華文控股有限公司了解上海濱橋企業管理有限公司之相關資產價值

東洲諮報字[2026]第1811號

第一冊

上海東洲資產評估有限公司

2026年7月14日

地址：中國上海市長寧區SOHO天山廣場T2號樓11層，郵編200050

電話：021-52402166 傳真：021-62252086

網址：www.dongzhou.com.cn

敬啟者：

指示、目的及估值日

上海東洲資產評估有限公司（「東洲評估」）謹此提述星空華文控股有限公司（「貴公司」）之指示，對上海星空水岸企業發展有限公司（「上海星空水岸」）、上海濱星建設發展有限公司（「上海濱星」）及上海聲視創拓建設發展有限公司（「上海聲視創拓」）於中華人民共和國（「中國」）持有之若干物業（「標的物業」）進行估值。吾等確認，吾等已進行視察、作出相關查詢及取得吾等認為必要之其他資料，以便向閣下提供吾等對該等物業截至2026年4月30日（「估值日」）之價值之意見。

估值基準

本次物業估值之結果為物業之市值。根據香港測量師學會頒佈之「香港測量師學會估值準則（2024年）」所界定，市值指資產或負債經過適當的市場營銷後，由自願買方與自願賣方在知情、審慎及不受脅迫之情況下於估值日進行公平交易所達成之估計金額。

本物業估值嚴格遵照香港聯合交易所有限公司「香港聯合交易所有限公司證券上市規則」第5章及第12項應用指引之所有規定，以及香港測量師學會頒佈之「香港測量師學會估值準則（2024年）」進行。

估值假設

吾等對該等物業之估值，並無考慮因特殊條款或情況而導致估計交易價格出現任何向上或向下之調整，包括特殊融資安排、售後租回協議、交易方授出之特殊代價或讓步，或僅特定業主或買方可享有之價值提升因素。

於本次物業估值中，吾等依賴貴公司提供有關物業業權及貴集團所持物業權益之資料。本估值乃基於以下假設編製：業主擁有具法律約束力之物業業權，已就完全獲批且尚未到期之土地使用年期全數繳清所有未付地價，並可自由及不受干擾地使用、佔用及轉讓該等物業。

貴公司提供之業權狀況、主要業權證書、批覆文件及牌照簽發詳情已於本估值報告附註中詳述。吾等假設各開發項目均已取得相關政府部門之所有必要批准及許可，且並無附帶嚴苛之額外條件或出現批准延誤；亦假設該等物業之規劃、設計及施工均符合當地規劃法規，並已獲主管機關批准。

本估值並無就任何現有按揭、抵押、未償還債項，或於轉讓物業時可能產生之任何成本及稅項作出撥備。除非另有註明，否則估值基準假設物業概不附帶任何可影響其價值，且性質為繁重的產權負擔、限制條件或額外開支。

估值方法

本次估值之目的乃為了解市值提供價值參考。經考慮估值範圍內各項資產之特性，吾等已對不同資產採用相應的估值方法。

上海星空水岸企業發展有限公司當前的主要資產為「楊浦濱江創新中心M2」開發項目；上海濱星建設發展有限公司當前的主要資產為「楊浦濱江創新中心M3-01及地下空間」開發項目；而上海聲視創拓建設發展有限公司的主要資產為「楊浦濱江創新中心M1-04及老廠房」開發項目。就該類開發項目（如M2、M3-01及地下空間、M1-04）而言，吾等一般根據項目規劃及設計方案以及預算，分別採用剩餘法及投資法估算可售部分及自持部分之價值。

此外，對於M1老廠房，根據《上海電站輔機廠西廠老廠房購買協議》，約定上海楊浦濱江投資開發（集團）有限公司購買老建築中由上海聲視創拓所有的位於M1-04地塊紅線範圍內的部分。收購價格按實際綜合開發成本+融資成本確定。故對於M1老廠房本次根據賬面值+融資成本測算其價值。

評估方法介紹：

(i) 剩餘法（可售部分）：

剩餘法，是預測物業開發完成後的價值和後續開發的必要支出及合理利潤，然後將開發完成後的價值減去後續開發的支出和合理利潤來求取物業價值的方法。

剩餘法的本質與投資法相同，乃以房地產的未來收益（即開發完成後的物業價值減去後續開發建設的必要支出及應得利潤後的餘額）為導向，以求取房地產的價值。剩餘法是一種科學、實用的估值方法，在房地產開發項目評估實務中運用較為普遍。

(ii) 投資法（自持部分）：

投資法：調查同一區域、相同類型的物業的正常租金及出租率，結合標的物業的特徵，調整確定一個客觀的租金水平及出租率，扣除日常的管理、維修、保險、稅收及支付給房產部門的費用，得出標的物業每年的客觀純收益，選取合理的折現率，運用適當的公式計算得到標的物業的收益價值。

(iii) M1老廠房

根據《上海電站輔機廠西廠老廠房購買協議》，約定上海楊浦濱江投資開發（集團）有限公司購買老建築中由上海聲視創拓擁有的位於M1-04地塊紅線範圍內的部分。收購價格按實際綜合開發成本＋融資成本確定。故對於M1老廠房本次根據賬面值＋融資成本測算其價值。

資料來源

於本次估值中，吾等已高度依賴 貴公司提供的資料，並採納 貴公司對所有相關事宜的解釋，包括規劃批文、法定公告、地役權、土地使用年期、土地及建築物的業權文件、物業佔用詳情、租賃資料、竣工日期、地盤及建築面積，以及 貴集團所持權益百分比。

本報告所述之尺寸、量度及建築面積，乃根據 貴集團提供的資料計算得出，僅為約數。吾等並無理由懷疑 貴公司提供的主要估值資料之真實性及準確性。 貴公司亦已告知吾等，所提交的資料並無遺漏任何重大事實。吾等相信，吾等已獲得充足資料，以提供審慎估值意見，且並無跡象顯示蓄意隱瞞重要資料。

業權調查

吾等已從 貴公司收到物業的現有業權文件摘要，但尚未進行獨立業權核實。吾等無法獨立釐定物業的業權狀況，故依賴 貴公司就 貴集團所持物業權益提供的專業意見。本次估值嚴重依賴 貴公司的有關所有權資料。

吾等並未查閱原始文件以核實業權資料，亦未查閱任何變更登記紀錄；所有文件及信息僅供參考。所有提及的尺寸、量度及建築面積均為約數。

實地視察

我方上海總部的物業實地勘察工作在簽署本估值報告的註冊資產評估師張靜靜女士統籌督導下實施。姬潔女士（擁有10年不動產評估實務經驗）於2026年6月5日對物業的外部及（於可能情況下）內部進行視察。視察涵蓋外部及可進入的內部空間。結構測量並未進行，且於視察期間並未發現重大損毀。然而，吾等無法保證物業沒有腐爛、蟲害或其他結構問題，且所有機電配套設施均未經過測試。

除另有說明外，吾等並無實際測量或核實地塊及建築面積。本次評估假設 貴公司提供的文件中包含的面積數據準確。

貨幣及匯率

除另有說明外，本次評估報告所述所有金額均以中國官方貨幣人民幣（「人民幣」）為單位。

其他披露

吾等謹此確認上海東洲資產評估有限公司及負責本次估值的評估師並無妨礙物業公平估值的財務或其他權益，亦無任何可合理視為影響吾等發表客觀公正意見能力的情況。吾等為上市規則第5.08條所界定的合資格獨立評估師。

隨函附奉本次估值報告，以供 閣下審閱及參考。

估值公司：上海東洲資產評估有限公司

法定代表人：徐峰

簽字註冊資產評估師：張靜靜、劉皓潔

報告日：2026年7月14日

附註：張靜靜及劉皓潔為中國註冊資產評估師。彼等於大中華區擁有逾10年的專業物業估值及諮詢服務經驗。張靜靜及劉皓潔具備足夠的估值工作所需的現行全國市場知識、技能及理解。

地址：中國上海長寧區天山SOHO T2棟11樓，200050。

電話：021-52402166 傳真：021-62252086

網站：www.dongzhou.com.cn

估值報告

一、物業地址

中華人民共和國上海市楊浦區大橋街道85街坊。

二、物業概覽及土地期限

由三名物業擁有人開發建設的項目如下：

上海星空水岸於中國持有的物業

上海星空水岸的主要資產為存貨及開發成本，賬面價值為人民幣720,099,382.65元，用於「楊浦濱江創新中心M2」開發項目。

列入本次評估範圍的存貨及開發成本對應上海星空水岸擁有的位於楊浦區大橋街道85街坊3/7丘的「楊浦濱江創新中心M2」開發項目。該開發項目主要為辦公、商業及地下車位。總佔地面積為6,172.60平方米，規劃總建築面積29,658.05平方米，計容建築面積19,752.32平方米，包括辦公面積17,688.20平方米，商業建築面積2,064.12平方米，地下車位面積9,450.00平方米及配套及市政455.73平方米。

具體明細如下：

單位：平方米

開發物業類型	總建築面積	地上面積	地下面積	可售(轉讓)		
				面積	需自持面積	不可售面積
辦公	17,688.20	17,688.20		6,860.38	10,827.82	
商業	2,064.12	2,064.12			2,064.12	
車位	9,450.00		9,450.00		9,450.00	
配套	455.73	455.73				455.73
合計	<u>29,658.05</u>	<u>20,208.05</u>	<u>9,450.00</u>	<u>6,860.38</u>	<u>22,341.94</u>	<u>455.73</u>

四至：東至：廣德路，西至：規劃三星路，南至：規劃安浦路，北至：規劃陽浦路。

土地詳情如下：

項目	楊浦濱江創新中心M2
權利人	上海星空水岸企業發展有限公司
權證編號	滬(2023)楊字不動產權第002322號
坐落	大橋街道85街坊3/7丘
權屬類型	國有建設用地使用權
權屬性質	出讓(轉讓)
土地用途	商業用地，辦公樓
面積	6,172.60平方米
使用期限	2022年9月19日至2072年9月18日
使用限制	僅供辦公及商業物業使用

附註：根據《《滬楊國有建設用地使用合同補(2022)21號(4.0版)》、《滬楊國有建設用地使用合同補(2022)11號(2.0版)》、《滬楊國有建設用地使用合同(2022)7號(1.0版)》》出讓合同第二十三條，受讓人應當自項目規劃土地綜合驗收通過之日起自持面積60%的辦公物業不少於20年；受讓人應當按授出年限整體自持100%的商業物業。

截至評估基準日，項目已完成90%。上海星空水岸持有的物業市值為人民幣722,390,000元。

上海濱星於中國持有的物業

上海濱星的主要資產為存貨及開發成本，賬面價值為人民幣1,493,376,814.93元。列入本次評估範圍的存貨及開發成本對應上海濱星擁有的坐落於楊浦區大橋街道85街坊3/8丘的「楊浦濱江創新中心M3-01及地下空間」開發項目。該開發項目主要為辦公、商業及地下車位。總佔地面積15,445.00平方米，規劃總建築面積63,637.45平方米，計容建築面積40,434.71平方米，包括辦公面積36,258.27平方米，商業面積4,176.44平方米，地下車位面積22,596.00平方米以及配套及市政606.74平方米。

具體明細如下：

單位：平方米

開發物業類型	總建築面積	地上面積	地下面積	可售(轉讓)		
				面積	需自持面積	不可售面積
辦公	36,258.27	36,258.27	0.00	14,309.67	21,948.60	
商業	4,176.44	4,176.44	0.00		4,176.44	
車位	22,596.00		22,596.00		22,596.00	
配套	606.74	606.74	0.00			606.74
合計	63,637.45	41,041.45	22,596.00	14,309.67	48,721.04	606.74

四至：東至：廣德路，西至：規劃三星路，南至：規劃安浦路，北至：規劃陽浦路。

土地詳情如下：

不動產權證書信息一：

項目	楊浦濱江創新中心M3-01及地下空間項目
權利人	上海濱星建設發展有限公司
權證編號	滬(2023)楊字不動產權第002321號
坐落	大橋街道85街坊3/8丘
權屬類型	國有建設用地使用權
權屬性質	出讓(轉讓)
土地用途	商業用地，辦公樓
面積	10,928.30平方米
使用期限	2022年9月19日至2072年9月18日
使用限制	僅供辦公及商業物業使用

不動產權證書信息二：

項目	楊浦濱江創新中心M3-01及地下空間項目
權利人	上海濱星建設發展有限公司
權證編號	滬(2023)楊字不動產權第002324號
坐落	大橋街道85街坊1/912丘
權屬類型	國有建設用地使用權
權屬性質	出讓(轉讓)
土地用途	街巷(地下停車庫及設備用房)
面積	4,516.70平方米
使用期限	2022年9月19日至2072年9月18日
使用限制	僅供辦公及商業物業使用

附註：根據《滬楊國有建設用地使用合同補(2022)20號(5.0版)》、《滬楊國有建設用地使用合同補(2022)11號(2.0版)》、《滬楊國有建設用地使用合同(2022)7號(1.0版)》出讓合同第二十三條，受讓人應當自項目規劃土地綜合驗收通過之日起自持面積60%的辦公物業不少於20年；受讓人應當按授出年限整體持有100%的商業物業。

截至評估基準日，項目已完成90%。上海濱星所持物業的市值為人民幣1,494,230,000元。

上海聲視創拓於中國持有的物業

上海聲視創拓的主要資產為存貨及開發成本，賬面價值為人民幣1,936,880,483.35元，用於「楊浦濱江創新中心M1-04及老廠房」開發項目。列入本次評估範圍的存貨及開發成本對應上海聲視創拓擁有的坐落於楊浦區大橋街道85街坊3/6丘的「楊浦濱江創新中心M1-04及老廠房」開發項目。

M1-04新建介紹：

該開發項目坐落於楊浦區大橋街道85街坊3/6丘，開發項目主要為辦公、商業及地下車位。總佔地面積15,000.30平方米，規劃總建築面積66,751.62平方米，計容面積46,475.75平方米，包括辦公面積45,221.78平方米，商業面積1,253.97平方米，地下車位面積19,212.62平方米以及配套及市政1,063.25平方米。

具體明細如下：

單位：平方米

開發物業類型	總建築面積	地上面積	地下面積	可售(轉讓)		
				面積	需自持面積	不可售面積
辦公	45,221.78	45,221.78	0.00	17,580.91	27,640.86	
商業	1,253.97	1,253.97	0.00		1,253.97	
車位	19,212.62		19,212.62		19,212.62	
配套	1,063.25	1,063.25	0.00			1,063.25
合計	66,751.62	47,539.00	19,212.62	17,580.91	48,107.46	1,063.25

四至：東至：廣德路，西至：規劃三星路，南至：規劃安浦路，北至：規劃陽浦路。

M1老廠房介紹：

該開發項目坐落於楊浦區大橋街道85街坊3/6丘，開發項目主要為老廠房（歷史保留建築）。總佔地面積5,830.00平方米，規劃總建築面積7,500.00平方米，計容面積5,600.00平方米，不計容面積1,900.00平方米，包括商業建築面積合計為5,600平方米及地上建築面積7,500.00平方米。

土地詳情如下：

項目	楊浦濱江創新中心M1-04及老廠房
權利人	上海聲視創拓建設發展有限公司
權證編號	滬(2023)楊字不動產權第002323號
坐落	大橋街道85街坊3/6丘
權屬類型	國有建設用地使用權
權屬性質	出讓(轉讓)
土地用途	商業用地，辦公樓
面積	20,830.30平方米
使用期限	2022年9月19日至2072年9月18日
使用限制	僅供辦公及商業物業使用

附註：根據《《滬楊國有建設用地使用合同補(2022)22號(5.0版)》、《滬楊國有建設用地使用合同補(2022)11號(2.0版)》、《滬楊國有建設用地使用合同(2022)7號(1.0版)》出讓合同第二十三條，受讓人應當自項目規劃土地綜合驗收通過之日起自持面積60%的辦公物業不少於20年；受讓人應當按授出年限整體持有100%的商業物業。

截至評估基準日，項目已完成90%。上海聲視創拓所持物業的市值為人民幣1,942,088,448元。

三、 佔用詳情

整棟樓宇目前空置，並未租賃。

四、 評估結果(截至2026年4月30日市場價值)

物業總市值：人民幣4,158,708,448.00元(不含稅)。大寫：人民幣肆拾壹億伍仟捌佰柒拾萬捌仟肆佰肆拾捌元整。

明細：

- 上海星空水岸所持有物業：人民幣722,390,000.00元（不含稅）。
- 上海濱星所持有物業：人民幣1,494,230,000.00元（不含稅）。
- 上海聲視創拓所持有物業：人民幣1,942,088,448.00元（不含稅）。

附註：

1. 截至本評估報告出具日，三家物業持有主體的國有建設用地使用權已抵押，抵押詳情如下：

抵押人	證書編號	地址	類型	抵押權人	抵押涉及面積 (平方米)	截至基準日	
						抵押期間	借款金額 (人民幣萬元)
上海濱星建設發展有限公司	滬(2023)楊字不動產權第002321號	大橋街道85街坊3/8丘	土地使用權	中國工商銀行股份有限公司上海市楊浦支行	10,928.30	自2023年6月30日起至2038年6月18日	46,337.98
上海濱星建設發展有限公司	滬(2023)楊字不動產權第002324號	大橋街道85街坊1/912丘	土地使用權	中國工商銀行股份有限公司上海市楊浦支行	4,516.70	自2023年6月30日起至2038年6月18日	
上海聲視創拓建設發展有限公司	滬(2023)楊字不動產權第002323號	大橋街道85街坊3/6丘	土地使用權	上海浦東發展銀行股份有限公司楊浦支行	20,830.30	自2023年11月15日起至2043年11月13日	63,111.99
上海星空水岸企業發展有限公司	滬(2023)楊字不動產權第002322號	大橋街道85街坊3/7丘	土地使用權	交通銀行股份有限公司上海楊浦支行	6,172.60	自2023年6月13日起至2038年6月12日	23,488.48

本次評估不考慮上述抵押安排對評估值的影響。報告使用者務請注意。

2. 根據《上海電站輔機廠西廠老廠房購買協議》(以下簡稱「購買協議」)，上海楊浦濱江投資開發(集團)有限公司擬收購上海聲視創拓建設發展有限公司擁有的位於M1-04地塊紅線邊界內的M1老廠房相關部分。購買協議明確約定，收購價格按標的物業實際綜合開發成本加融資成本確定。

基於上述協議約定，在對上海聲視創拓建設發展有限公司的估算過程中，M1老廠房的評估值未採用剩餘法或投資法等常規評估方法。而是嚴格遵循購買協議的條款，根據標的物業截至基準日的賬面價值確定評估值，並考慮其合理的融資成本。此外，截至基準日，土地成本對應的融資成本已由上海楊浦濱江投資開發(集團)有限公司支付，因此本次估算並未考慮土地的融資成本。

本次評估結果的合理性高度依賴於購買協議中約定的定價方法。若該協議條款發生變更或被認定無效，本次評估結果將失去適用前提，必須重新選擇合適的評估方法進行價值計算。報告使用者務請注意。

3. 根據業主提供的《國有建設用地使用合同》第二十三條，受讓人自項目規劃土地綜合驗收通過之日起，自持60%的辦公物業不少於20年；受讓人應在整個出讓年限內自行持有100%的商業物業。

根據業主提供的《經濟技術指標》，車位和必須自持不少於20年的60%辦公物業，目前規劃為自持。因此，本次評估將所有此類部分視為自持部分。報告使用者務請注意。

上海濱星建設發展有限公司(M3-01地塊及地下空間)面積明細：

開發物業類型	總建築面積	地上面積	地下面積	可售(轉讓)		不可售面積
				面積	需自持面積	
辦公	36,258.27	36,258.27	0.00	14,309.67	21,948.60	
商業	4,176.44	4,176.44	0.00		4,176.44	
車位	22,596.00		22,596.00		22,596.00	
配套	606.74	606.74	0.00			606.74
合計	63,637.45	41,041.45	22,596.00	14,309.67	48,721.04	606.74

上海聲視創拓建設發展有限公司(M1-04新建地塊)面積明細：

開發物業類型	總建築面積	地上面積	地下面積	可售(轉讓)		不可售面積
				面積	需自持面積	
辦公	45,221.78	45,221.78	0.00	17,580.91	27,640.86	
商業	1,253.97	1,253.97	0.00		1,253.97	
車位	19,212.62		19,212.62		19,212.62	
配套	1,063.25	1,063.25	0.00			1,063.25
合計	66,751.62	47,539.00	19,212.62	17,580.91	48,107.46	1,063.25

上海星空水岸企業發展有限公司 (M2地塊) 面積明細：

開發物業類型	總建築面積	地上面積	地下面積	可售 (轉讓)		不可售面積
				面積	需自持面積	
辦公	17,688.20	17,688.20		6,860.38	10,827.82	
商業	2,064.12	2,064.12			2,064.12	
車位	9,450.00		9,450.00		9,450.00	
配套	455.73	455.73				455.73
合計	29,658.05	20,208.05	9,450.00	6,860.38	22,341.94	455.73

4. 計算過程

示例：上海星空水岸企業發展有限公司存貨。

(i) 剩餘法 (可售部分)

1) 截至評估基準日，本項目可售面積指標如下表所示。

① 項目概況

公司名稱：上海星空水岸企業發展有限公司		評估基準日 2026年4月30日		項目賬面價值 72,009.94 (人民幣萬元)	
項目名稱	楊浦濱江創新中心M2	地址	大橋街道85街坊3/7丘	城市	上海
開工日期	2023年5月8日	開發期 (年)	3.30	預計竣工／ 交付日期	2026年8月24日
預售開始日期	2026年8月31日	銷售期 (年)	2.00	結稅日期	2028年8月30日
土地面積 (平方米)	6,172.60	規劃總建築面積 (平方米)	29,658.05	容積率	3.20
				土地收購至基準日 的正常持有期限	1.00
				建築密度	47.80%

附註：2026年8月24日的「項目竣工／交付日期」為項目整體竣工日期，但各類物業可能會分期竣工及交付。

② 經濟指標

類別	面積 (平方米)	比例
1. 地上建築面積	20,208.05	68.10%
(A) 容積率面積	19,752.32	97.74%
可售面積	6,860.38	34.73%
需自持面積	12,891.94	65.27%
不可售面積		0.00%
(B) 非容積率面積	455.73	2.26%
2. 地下建築面積	9,450.00	31.90%
車庫面積	9,450.00	100.00%
(1) 地下可售車位		0.00%
(2) 地下需自持面積	9,450.00	100.00%
(3) 地下不可售面積		0.00%

單位：平方米

開發物業類型	總建築面積	地上面積	地下面積	可售(轉讓)		不可售面積
				面積	需自持面積	
辦公	17,688.20	17,688.20	0.00	6,860.38	10,827.82	
商業	2,064.12	2,064.12	0.00		2,064.12	
車位	9,450.00		9,450.00		9,450.00	
配套	455.73	455.73	0.00			455.73
合計	29,658.05	20,208.05	9,450.00	6,860.38	22,341.94	455.73

③ 可售物業收入、成本攤銷、後續開發成本數據

土地成本：

項目	所有可售物業 的估計土地 成本總額①	攤銷成本②	本次評估中 可售物業的 估計土地成本 ③=①-②	本次評估中 可售物業的 後續開發 成本④
土地出讓金	14,505.57		14,505.57	0.00
土地徵用費	0.00		0.00	0.00
搬遷補償費	0.00		0.00	0.00
土地相關稅項	442.42		442.42	7.25
其他	926.98		926.98	0.00
合計	15,874.97	0.00	15,874.97	7.25

開發成本：

項目	所有可售物業的估計 成本總額(人民幣萬元)		攤銷成本(人民幣萬元)		本次評估中可售物業的 估計開發成本(人民幣萬元)		本次評估中 可售物業的 後續開發成本	
	不含稅				不含稅		(不含稅)⑧	
	含稅價格①	價格②	含稅③	不含稅④	含稅開發成本 ⑤=①-③	減：進項稅 ⑥=⑤-⑦	開發成本 ⑦=②-④	(人民幣萬元)
前期工作	677.82	639.46		0.00	677.82	38.36	639.46	279.53
建築與安裝	8,231.52	7,551.85		0.00	8,231.52	679.67	7,551.85	1,610.16
基礎設施	0.00	0.00		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
公共配套設施	569.69	522.65		0.00	569.69	47.04	522.65	267.59
開發間接費用	1,133.22	1,133.22		0.00	1,133.22	0.00	1,133.22	345.30
利息開支	495.73	495.73		0.00	495.73		495.73	198.16
合計	11,107.98	10,342.91	0.00	0.00	11,107.98	765.07	10,342.91	2,700.75
總成本	26,982.95	26,217.88	0.00	0.00	26,982.95		26,217.88	2,708.00

2) 評估基準日營業收入的確定。

A. 截至基準日，未取得預售許可證，亦未發生銷售。

B. 銷售價格的確定：

- 辦公樓銷售價格

根據上述市場背景分析，該地段相似交易房地產較多，市場較為活躍，本次估值人員對周邊房地產市場進行走訪調查，根據替代原則，按用途相同、地區相同、價格類型相同等要求，搜集大量相同地段、相同用途的類似交易實例，並根據估值對象的各項特點分析選取可比案例如下（為含增值稅價格）：

我們已採用市場法選取相關可比銷售案例及收集並考慮三宗鄰近辦公樓物業的可比銷售憑證。該等可比案例乃基於標的物業用途相同且位於同一區域進行選取。

可比物業的選取標準載列如下：

1. 具備可核實交易憑證的物業；
2. 位於楊浦區東外灘區域的物業；
3. 用於辦公樓的物業；
4. 樓宇質素相近的物業；
5. 建成年月接近的物業；及
6. 總樓面面積超過500平方米的物業。

標的物業及三處可比物業的詳情載於下文，根據上述選取標準，吾等於對該物業進行估值時所列的可比物業清單詳盡無遺。

因素比較及評分表

比較因素	標的物業	示例1	示例2	示例3
坐落地址	上海市楊浦區大橋街道85街坊3/7丘	天閱商務廣場	雲工場大廈	新興商務中心
單價(人民幣元／平方米)	待估價	55,000	52,800	58,000
物業用途	辦公	辦公	辦公	辦公
評分因子	100	100	100	100
交易狀態	待估價	已售出	已售出	已售出
評分因子	100	100	100	100
市場條件	2026年4月30日	2025年4月30日	2024年11月21日	2024年5月21日
市場指數	78.85	83.03	84.45	87.84
位置條件	聚集度	良好	良好	優秀
	評分因子	100	100	95
	交通	良好	良好	良好
	評分因子	100	100	100
	市政配套	充足	充足	充足
	評分因子	100	100	100
	環境／景色	平均	平均	平均
	評分因子	100	100	100
	樓層／方位	中層	整個建築物	3樓
	評分因子	100	100	100
物理條件	建築規模	可分割及可出售	1,887.42平方米	2,032.33平方米
	評分因子	100	100	100
	建築物結構	鋼筋混凝土	鋼筋混凝土	鋼筋混凝土
	評分因子	100	100	100
	裝修	裸殼	簡易裝修	簡易裝修
	評分因子	100	102.5	102.5
	條件	在建	2019年竣工，狀況良好	2024年竣工，狀況優秀
	評分因子	100	97	100
	建築質量	良好	良好	平均
	評分因子	100	100	97
所有權條件	業權	企業持有的全部業權	全部業權	全部業權
	評分因子	100	100	100
	物業管理	專業管理	專業管理	專業管理
	評分因子	100	100	100
	其他特殊因子	無違章建築或法律糾紛	無違章建築或法律糾紛	無違章建築或法律糾紛
	評分因子	100	100	100

調整後單價計算表

比較因子		案例1	案例2	案例3
位置		天閱商務廣場	雲工場大廈	新興商務中心
交易價格		55,000	52,800	58,000
物業用途		100/100	100/100	100/100
交易狀態		100/100	100/100	100/100
市況		78.85/83.03	78.85/84.45	78.85/87.84
	聚集度	100/100	100/95	100/105
	交通	100/100	100/100	100/105
位置	市政配套	100/100	100/100	100/100
	環境	100/100	100/100	100/100
	樓層／方位	100/100	100/100	100/100
	規模	100/100	100/100	100/100
	結構	100/100	100/100	100/100
實物	裝修	100/102.5	100/102.5	100/102.5
	條件	100/97	100/100	100/97
	質量	100/100	100/97	100/100
	業權	100/100	100/100	100/100
所有權	管理	100/100	100/100	100/100
	其他	100/100	100/100	100/100
調整後單價		52,500	52,200	47,500
估值單價		50,700		

經綜合分析，該區域辦公物業預估均價為人民幣50,700元／平方米。

基於綜合分析，標的開發產生的營業收入如下：

		未售出預售			估計含稅		未售出物業	總代價及	
		含稅合同		平均含稅	平均價格⑤		評估值	附帶收入	不含稅收入
		未售出預售	金額②	銷售價格	未售出	(人民幣	⑥=④×⑤	⑦=②+⑥	(會計)
物業類型	單位	數量①	(人民幣萬元)	③=②÷①	數量④	萬元／單位)	(人民幣萬元)	(人民幣萬元)	(人民幣萬元)
辦公	平方米				6,860.38	5.07	34,782.13	34,782.13	31,910.21
合計					6,860.38	5.07	34,782.13	34,782.13	31,910.21

3) 銷售及管理費用

項目	比率	靜態金額	
		(人民幣千元)	備註
銷售費用	3.60%	1,148.80	按未售出部分免稅收入的百分比計算。
管理費用	4.60%	124.60	按後續開發成本的百分比計算。

4) 稅項及附加稅

項目	比率	總額 線 (人民幣千元)	標的金額 (人民幣千元)
一、應付銷項增值稅			
總代價		1 34,782.13	34,782.13
減：可扣除土地成本		2 14,505.57	14,505.57
應課稅銷售額(1-2)/(1+稅率)		3 18,602.35	18,602.35
應付銷項增值稅(3倍稅率)	9.00%	4 1,674.21	1,674.21
二、進項增值稅抵扣額			
開發成本進項增值稅		5 765.07	765.07
其他成本進項增值稅		6 -	-
進項增值稅抵扣總額		7 765.07	765.07
三、應付增值稅(4-7)		8 909.14	909.14
四、稅項及附加稅(8倍稅率)	12.00%	9 109.10	109.10

5) 土地增值稅計算

項目	比率	總額 線 (人民幣千元)	標的金額 (人民幣千元)
一、不動產轉讓收入總額		1 33,107.92	33,107.92
其中：貨幣收入		2 33,107.92	33,107.92
實物及其他收入		3 -	-
二、總扣除額			
(4=5+6+12+15+20)		4 33,547.90	33,547.90
1. 土地收購成本		5 15,874.97	15,874.97
2. 開發成本			
(6=7+8+9+10+11)		6 9,847.18	9,847.18
其中：前期工程		7 639.46	639.46
建設及安裝		8 7,551.85	7,551.85
基礎設施		9 0.00	0.00
公共設施		10 522.65	522.65
開發管理費用		11 1,133.22	1,133.22
3. 開發費用(12=13+14)		12 2,572.22	2,572.22
其中：利息支出		13 0.00	0.00
其他開發費用(5+6)×10%	10%	14 2,572.22	2,572.22
4. 稅項及附加稅		15 109.10	109.10
5. 其他扣除(5+6)×20%	20%	16 5,144.43	5,144.43
三、增值金額(1-4)		17 (440.00)	(440.00)
四、增值%(17÷4)		18 0.00%	0.00%
五、應付土地增值稅		19 -	0.00

6) 所得稅計算

項目	比率	線	標的金額 (人民幣千元)
一、不動產轉讓收入總額		1	33,107.92
二、營運成本		2	26,217.88
1. 土地收購成本		3	15,874.97
2. 開發成本		4	9,847.18
3. 融資成本		5	495.73
三、稅項及附加稅		6	109.10
四、銷售費用(1×3.6%)	3.60%	7	1,148.80
五、管理費用(2×4.6%)	4.60%	8	127.71
六、土地增值稅		9	0.00
七、利潤總額(1-2-6-7-8-9)		10	5,504.40
八、所得稅(10×25%)	25%	11	1,376.10
九、淨利潤(10-11)		12	4,128.30
直接開發成本淨利潤率			14.50%

7) 部分利潤確定

型號	貼現率	加權值
淨利潤貼現率(收益模型)	100.00%	20.00%
淨利潤貼現率(成本模型)	10.00%	80.00%
應用的純利貼現率		28.00%
行業稅前銷售利潤率		1.70%
扣除部分利潤		113.90

8) 剩餘法評估值

項目	金額 (人民幣萬元)
總代價及附帶收入	34,782.13
減：增值稅	1,674.21
不含稅收入	33,107.92
減：後續開發成本	2,708.00
稅項及附加稅	109.10
銷售費用	1,148.80
管理費用	124.60
土地增值稅	0.00
所得稅	1,376.10
部分利潤	113.90
剩餘法估值	<u><u>27,527.00</u></u>

楊浦濱江創新中心M2項目可售部分預計剩餘法估值為人民幣275,270,000.00元。

(ii) 投資法（自持部分）：

1) 辦公樓及車位：

① 物業狀況表

編號	項目名稱	內容	備註
1	建築物名稱	M2自持辦公樓及車位	
2	建築物地址	大橋街道85街坊3/7丘	
3	竣工日期	2026年8月24日	公司提供的數據
4	建築物啟用日期	2026年8月24日	公司開始使用該物業的日期
5	土地用途	辦公、商業用地	根據產權證
6	土地使用權來源	授出（轉讓）	根據產權證
7	土地使用期限	2072年9月18日	根據產權證
8	建築面積（平方米）	20,277.82	公司提供
9	建築物用途	辦公和停車	公司提供
10	建築物結構	鋼筋混凝土	現場勘察
11	可產生收益面積（平方米）	20,277.82	公司提供
12	收益到期日	2072年9月18日	根據產權證

② 參數說明表

編號	項目名稱	內容	價值	備註
1	正常市場租金 （不含稅）	市場比較法	辦公室日租人民幣 5.14元／平方米， 停車月租人民幣 1,101元／車位	見附註
2	租金增長率	復合年增長率	2.00%	見附註
3	空置率	年化空置率	10.00%	第一年80%、第二年 60%、第三年30%、第 四年20%、穩定期10%
4	管理費率	估收益百分比	0.7%	通常介於0.5%至2%之間
5	維修費用率	估重置成本百分比	0.60%	根據物業狀況，區間介於 為0.5%（新物業）至2% 之間
6	保險費率	估重置成本百分比	0.20%	
7	物業稅率	估收益百分比	12.00%	
8	營業稅金附加率	估免稅收益百分比	1.08%	
9	後續開發成本	免稅後續成本	4,762.43	適用於未完工的自持物業
10	所得稅率	自稅後收益中扣除	0.00%	
11	單位造價 （人民幣元／ 平方米）	參考同類建築物成本	7,100.00	
12	剩餘收益期		46.4	
13	折現率	辦公類型	4.62%	

根據市場調研，估值人員對周邊房地產市場進行了調查，並遵循替代原則（同用途、同坐落地址、同價格類型）選取了三個可比案例。

辦公樓租賃：

我們已採用市場法選取相關可比租賃案例及收集並考慮三宗鄰近辦公樓物業的可比租賃憑證。該等可比案例乃基於標的物業用途相同且位於同一區域進行選取。

可比物業的選取標準載列如下：

1. 位於楊浦區東外灘區域的物業；
2. 用於辦公樓的物業；
3. 樓宇質素相近的物業；
4. 竣工年份相近的物業；及
5. 總樓面面積超過500平方米的物業。

標的物業及三處可比物業的詳情載於下文，根據上述選取標準，吾等於對該物業進行估值時所列的可比物業清單詳盡無遺。

因素比較與評分表

比較因素	標的物業	示例1	示例2	示例3
坐落地址	上海市楊浦區大橋街道85街坊3/7丘	燕舞東方大廈	安聯大廈	光大安石中心
單價(人民幣元／平方米)	待估價	6.50	6.30	6.00
物業用途	辦公	辦公	辦公	辦公
評分因子	100	100	100	100
交易狀態	待估價	已掛牌	已掛牌	已掛牌
評分因子	100	105	105	105
市場條件	2026年4月30日	2026年5月31日	2026年5月31日	2026年5月31日
市場指數	100	100	100	100
位置條件	聚集度	良好	優秀	優秀
	評分因子	100	105	105
	交通	良好	良好	良好
	評分因子	100	100	100
	市政配套	充足	充足	充足
	評分因子	100	100	100
	環境／景色	平均	平均	平均
	評分因子	100	100	100
	樓層／方位	中層	中區	中區
	評分因子	100	100	100
物理條件	建築規模	可分割及可出售	1,223平方米	721平方米
	評分因子	100	100	100
	建築物結構	鋼筋混凝土	鋼筋混凝土	鋼筋混凝土
	評分因子	100	100	100
	裝修	裸殼	簡易裝修	高端裝修
	評分因子	100	102.5	105
	條件	在建	2017年竣工，狀況良好	2017年竣工，狀況良好
	評分因子	100	97	97
	建築質量	良好	良好	良好
	評分因子	100	100	100

比較因素	標的物業	示例1	示例2	示例3
	業權	企業持有的全部業權	全部業權	全部業權
所有權條件	評分因子	100	100	100
	物業管理	專業管理	專業管理	專業管理
	評分因子	100	100	100
	其他特殊因子	無違章建築或法律糾紛	無違章建築或法律糾紛	無違章建築或法律糾紛
	評分因子	100	100	100

調整後單價計算表

比較因子	案例1	案例2	案例3
位置	燕舞東方大廈	安聯大廈	光大安石中心
交易價格	6.50	6.30	6.00
物業用途	100/100	100/100	100/100
交易狀態	100/105	100/105	100/105
市況	100/100	100/100	100/100
聚集度	100/105	100/105	100/105
交通	100/100	100/100	100/100
位置	市政配套	100/100	100/100
環境	100/100	100/100	100/100
樓層／方位	100/100	100/100	100/100
規模	100/100	100/100	100/100
結構	100/100	100/100	100/100
實物	裝修	100/102.5	100/105
條件	100/97	100/97	100/97
質量	100/100	100/100	100/100
業權	100/100	100/100	100/100
所有權	管理	100/100	100/100
其他	100/100	100/100	100/100
調整後單價	5.90	5.60	5.30
估值單價	5.60		

經綜合分析，該區域辦公樓的平均租金為人民幣5.6元／平方米／天（含稅），折合人民幣5.14元／平方米／天（不含稅）。

車位租金：

案例	物業	月租金（人民幣元／車位）
案例1	上海市黃浦區中山南一路788號	1,200
案例2	上海市徐匯區龍耀路175號	1,200
案例3	上海市楊浦區楊樹浦路1366號	1,200

經綜合分析，該區域的平均租金為人民幣1,200元／車位／月（含稅），折合人民幣1,101.00元／車位／月（不含稅）。

③ 投資法結果摘要

剩餘價值計算公式：

收益年度	計算公式	2026年					其後年度
		5月至12月	2027年	2028年	2029年	2030年	總計
I. 年度總收益	年租金×(1－空置率&損失率)+押金利息	300.52	914.80	1,631.59	1,902.99	2,184.04	143,419.96
II. 年度運營開支	1+2+3+4+5						
1. 管理費	年租金收益×0.7%	2.10	6.40	11.41	13.31	15.28	1,003.17
2. 維修費	重置成本×0.6%	57.88	86.82	87.25	87.69	88.13	4,100.70
3. 保險費	重置成本×0.2%	19.29	28.94	29.08	29.23	29.38	1,367.23
4. 房產稅	年租金收益×12.0%	36.04	109.69	195.64	228.18	261.88	17,196.87
5. 營業稅金附加	年租金收益×1.08%	0.00	0.00	0.00	0.00	21.27	1,503.73
6. 所得稅	稅前收益×0.0%	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
7. 後續開發成本		2,857.46	1,904.97	0.00	0.00	0.00	0.00
III. 年收益淨額	年收益總額－年運營費用	-2,672.25	-1,222.02	1,308.21	1,544.58	1,768.10	118,248.26
IV. 折現率	4.62%	4.62%	4.62%	4.62%	4.62%	4.62%	4.62%
V. 折現值		-2,632.00	-1,159.00	1,186.00	1,339.00	1,465.00	37,795.00
投資法估值(四捨五入 折現值總和 至人民幣萬元)						37,994.00	
剩餘價值(人民幣萬元)						513.00	
含剩餘價值之估值(四捨五入至人民幣萬元)						38,507.00	

到期剩餘價值計算	辦公樓類別
建築物報廢年份	2086年8月24日
土地使用年限屆滿年份	2072年9月18日
土地使用年限屆滿時建築物剩餘耐用年限	13.90
建築物耐用年限	60.00
土地使用年限屆滿時建築物狀況評定	23.0%
建築物重置成本(人民幣元／平方米)	7,100.00
造價成本年增長率	0.5%
土地使用年限屆滿時建築物重置成本(人民幣元／平方米)	8,950.00
可產生收益面積(平方米)	20,277.82
土地使用年限屆滿時建築物剩餘價值(人民幣萬元)	4,174.19
收益期	46.40
建築物折現率	4.6%
建築物剩餘價值現值(人民幣萬元)	513.00

2) 商業空間：

① 物業狀況表

序號	項目名稱	內容	備註
1	建築物名稱	M2自持商業	
2	建築物地址	大橋街道85街坊3/7丘	
3	竣工日期	2026年8月24日	貴公司提供數據
4	建築物啟用日期	2026年8月24日	貴公司啟用該物業的日期
5	土地用途	辦公樓、商業用地	根據權證
6	土地使用權來源	授出(轉讓)	根據權證
7	土地使用期限	2062年9月18日	根據權證
8	建築面積(平方米)	2,064.12	貴公司提供
9	建築物用途	商業	貴公司提供
10	建築物結構	鋼筋混凝土	現場勘察
11	可產生收益面積(平方米)	2,064.12	貴公司提供
12	收益到期日	2062年9月18日	根據權證

② 參數描述表

序號	項目	計算方法	價值	備註
1	正常市場租金 (不含稅)	市場比較法	6.06	參閱附註
2	租金增長率	複合年增長率	2.00%	
3	空置率	年化空置率	10.0%	第1年80%，第2年60%， 第3年30%，第4年20%， 穩定期10%
4	管理費率	佔收益百分比	0.7%	通常介於0.5%至2%之間
5	維修費用率	佔重置成本百分比	0.60%	根據物業狀況，區間介於 0.5% (新物業) 至2%之間
6	保險費率	佔重置成本百分比	0.20%	
7	物業稅率	佔收益百分比	12.00%	
8	營業稅金附加率	佔免稅收益百分比	1.08%	
9	後續開發成本	免稅後續成本	824.08	適用於未完工的自持物業
10	所得稅率	自稅後收益中扣除	0.00%	
11	單位造價(人民幣元/ 平方米)	參考同類建築物成本	8,600.00	
12	剩餘收益期		36.4	
13	折現率	商業類型	5.32%	

根據市場調研，估值人員對周邊房地產市場進行了調查，並選取了三個可比案例。

商業租賃：

我們已採用市場法選取相關可比租賃案例及收集並考慮三宗鄰近商業物業的可比租賃憑證。該等可比案例乃基於標的物業用途相同且位於同一區域進行選取。

可比物業的選取標準載列如下：

1. 位於楊浦區東外灘區域的物業；
2. 商業用途物業；及
3. 地下層物業。

標的物業及三處可比物業的詳情載於下文，根據上述選取標準，吾等於對該物業進行估值時所列的可比物業清單詳盡無遺。

因素比較與評分表

比較因素	標的物業	示例1	示例2	示例3
坐落地址	上海市楊浦區大橋街道85街坊3/7丘	隆昌大樓臨街商業	黃興路與九潭路交叉口商業	隆昌路與雙陽路交叉口
單價(人民幣元／平方米)	待估價	7.78	7.12	7.50
物業用途	商業	商業	商業	商業
評分因子	100	100	100	100
交易狀態	待估價	已掛牌	已掛牌	已掛牌
評分因子	100	105	105	105
市場條件	2026年4月30日	2026年5月25日	2026年6月1日	2026年5月26日
市場指數	100	100	100	100

經綜合分析，該區域商業租賃平均租金為人民幣6.6元／平方米／天（含稅），折合人民幣6.06元／平方米／天（不含稅）。

③ 投資法結果摘要

收益年度	計算公式	2026年					其後年度 總計
		5月至12月	2027年	2028年	2029年	2030年	
I. 年度總收益	年租金×(1－空置率&損失率) + 押金利息	61.23	186.35	332.56	387.91	445.15	19,855.38
II. 年度運營開支	1+2+3+4+5						
1. 管理費	年租金收益×0.7%	0.43	1.30	2.33	2.71	3.11	138.89
2. 維修費	重置成本×0.6%	7.14	10.70	10.75	10.80	10.85	374.77
3. 保險費	重置成本×0.2%	2.38	3.57	3.59	3.61	3.63	125.65
4. 房產稅	年租金收益×12.0%	7.34	22.34	39.88	46.51	53.38	2,380.80
5. 營業稅金附加	年租金收益×1.08%	0.00	0.00	0.00	1.49	4.69	210.04
6. 所得稅	稅前收益×0.0%	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
7. 後續開發成本		494.45	329.63	0.00	0.00	0.00	0.00

收益年度	計算公式	2026年					其後年度
		5月至12月	2027年	2028年	2029年	2030年	總計
III. 年收益淨額	年收益總額－年運營費用	-450.51	-181.19	276.01	322.79	369.49	16,625.21
IV. 折現率	5.32%	5.32%	5.32%	5.32%	5.32%	5.32%	5.32%
V. 折現值		-443.00	-171.00	247.00	274.00	298.00	5,871.00
投資法估值(四捨五入至人民幣萬元)	折現值總和			6,076.00			
剩餘價值(人民幣萬元)				129.00			
含剩餘價值之估值(四捨五入至人民幣萬元)				6,205.00			

剩餘價值計算：

到期剩餘價值計算	類別
建築物報廢年份	2086年8月24日
土地使用年限屆滿年份	2062年9月18日
土地使用年限屆滿時建築物剩餘耐用年限	23.90
建築物耐用年限	60.00
土地使用年限屆滿時建築物狀況評定	40.0%
建築物重置成本(人民幣元／平方米)	8,600.00
造價成本年增長率	0.5%
土地使用年限屆滿時建築物重置成本(人民幣元／平方米)	10,310.00
可產生收益面積(平方米)	2,064.12
土地使用年限屆滿時建築物剩餘價值(人民幣萬元)	851.24
收益期	36.40
建築物折現率	5.3%
建築物剩餘價值現值(人民幣萬元)	129.00

3) 自持物業收益預測摘要

序號	項目名稱	物業類別	建築面積 (平方米)	自持數量 (平方米)	估值方法	估值 (人民幣元)
1	M2自持辦公樓及車位	辦公樓及車位	20,277.82	20,277.82	投資法	385,070,000.00
2	M2自持商業	商業	2,064.12	2,064.12	投資法	62,050,000.00
總計						<u><u>447,120,000.00</u></u>

因此，自持部分的估算價值為人民幣447,120,000.00元。

採用上述計算方法後，結果如下：

- 剩餘法(可銷售部分)結果：人民幣275,270,000.00元
- 投資法(自持部分)結果：人民幣447,120,000.00元
- 總值：人民幣722,390,000.00元

開發成本的估值為人民幣722,390,000.00元。

結論：

截至基準日，上海星空水岸企業發展有限公司持有的物業市場價值為人民幣722,390,000.00元(不含稅)。大寫：人民幣柒億貳仟貳佰叁拾玖萬元整。

責任書

本通函的資料乃遵照上市規則而刊載，旨在提供有關本公司的資料，董事共同及個別就本通函的資料承擔全部責任。董事經作出一切合理查詢後，確認據彼等所深知及確信，本通函所載資料在各重要方面均為準確及完整，並無誤導或欺詐成份，亦概無遺漏其他事宜，令本通函當中任何聲明或本通函產生誤導。

權益披露

(a) 董事及主要行政人員於本公司及其相聯法團之證券之權益及淡倉

於最後實際可行日期，董事及本公司主要行政人員於本公司或其任何相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）之股份、相關股份及債權證中擁有(i)根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須知會本公司及聯交所之權益及淡倉（包括根據證券及期貨條例有關條文被當作或視為擁有之權益及淡倉）；(ii)根據證券及期貨條例第352條須記入其中所述登記冊之權益及淡倉；或(iii)根據上市發行人董事進行證券交易之標準守則（「標準守則」）須另行知會本公司及聯交所之權益及淡倉如下：

於本公司的權益

董事姓名	權益類型／性質	普通股數目	佔股權概約	
			百分比 ⁽³⁾	好倉／淡倉
田明先生	受控法團權益；與其他人士共同持有的權益 ⁽¹⁾⁽²⁾	273,471,477	68.62%	好倉
金磊先生	受控法團權益；與其他人士共同持有的權益 ⁽¹⁾⁽²⁾	273,471,477	68.62%	好倉
徐向東先生	受控法團權益；與其他人士共同持有的權益 ⁽¹⁾⁽²⁾	273,471,477	68.62%	好倉

附註：

- (1) 於最後實際可行日期，本公司最終控股股東為田明先生、金磊先生及徐向東先生（統稱「最終控股股東」）。
- (2) 於最後實際可行日期，Unionstars的7.53%、17.64%、34.18%及40.65%分別由East Brothers、Goldenbroad、Beamingstars及Harvest Sky擁有。East Brothers的81.76%、6.22%及12.02%分別由田明先生、金磊先生及徐向東先生擁有。Goldenbroad由金磊先生全資所有。Beamingstars的51.99%及48.01%分別由上海至驊及Harvest Sky擁有。Harvest Sky由田明先生全資擁有。根據我們的最終控股股東與Unionstars、East Brothers、Goldenbroad、Beamingstars、Harvest Sky、田明先生、金磊先生、徐向東先生（統稱「控制集團實體」）、上海至驊、華人文化上海及華人文化天津各自訂立的日期為2021年8月3日的聯合控制協議及其日期為2025年12月22日的補充協議，各控制集團實體同意在控制鏈上的各級董事會和股東大會（如適用）上一致投票，共同對本公司行使控制權。因此，根據證券及期貨條例，各控制集團實體被視為於Unionstars持有的213,961,796股股份和Harvest Sky持有的59,509,681股股份中擁有權益。有關進一步詳情，請參閱本公司日期為2022年12月15日的招股章程（「招股章程」）「歷史、重組及公司架構－重組－境外重組－步驟5. 簽署聯合控制協議」及本公司日期為2025年12月22日的公告。
- (3) 該計算乃基於於最後實際可行日期已發行合共398,538,168股股份。

於相聯法團的權益

董事姓名	權益類型／性質	普通股數目	佔股權概約	
			百分比 ⁽¹⁾	好倉／淡倉
田明先生	受控法團權益	陝西星空碩藍置業有限公司	100.0% ⁽²⁾	好倉
	受控法團權益	陝西星空原綠置業有限公司	100.0% ⁽³⁾	好倉
	實益權益	燦星文化	1.77%	好倉
	受控法團權益		23.09% ⁽⁴⁾	好倉
	受控法團權益；與其他人士共同持有的權益		73.71% ⁽⁵⁾	好倉
金磊先生	受控法團權益；與其他人士共同持有的權益	燦星文化	73.71% ⁽⁵⁾	好倉
徐向東先生	受控法團權益；與其他人士共同持有的權益	燦星文化	73.71% ⁽⁵⁾	好倉

附註：

- (1) 據本公司所盡知，截至最後實際可行日期及基於可公開獲得的資料。
- (2) 於最後實際可行日期，陝西星空碩藍置業有限公司的60%及40%分別由上海晝星投資有限公司（由田明先生全資擁有）及秦漢新城星空華文文化傳媒有限公司（本公司的全資附屬公司，田明先生控制其超過三分之一投票權）擁有。因此，根據證券及期貨條例，田明先生被視為於上海晝星投資有限公司持有的陝西星空碩藍置業有限公司股份，以及本公司持有的秦漢新城星空華文文化傳媒有限公司股份中擁有權益。
- (3) 於最後實際可行日期，陝西星空原綠置業有限公司的60%及40%分別由上海晝星投資有限公司（由田明先生全資擁有）及秦漢新城星空華文文化傳媒有限公司（本公司的全資附屬公司，田明先生控制其超過三分之一投票權）擁有。因此，根據證券及期貨條例，田明先生被視為於上海晝星投資有限公司持有的陝西星空原綠置業有限公司股份，以及本公司持有的秦漢新城星空華文文化傳媒有限公司股份中擁有權益。
- (4) 於最後實際可行日期，上海晝星投資有限公司由田明先生全資擁有。因此，根據證券及期貨條例，田明先生被視為於上海晝星投資有限公司持有的燦星文化股份擁有權益。
- (5) 田明先生、金磊先生及徐向東先生各自均為燦星聯合控制協議的訂約方。請參閱招股章程「歷史、重組及公司架構－重組」。根據燦星聯合控制協議以及證券及期貨條例，田明先生、金磊先生及徐向東先生各自均被視為於上海星投持有的燦星文化股份中擁有權益。進一步詳情請參閱招股章程「歷史、重組及公司架構－我們的歷史及公司發展－訂立燦星聯合控制協議及進行股份制改革」。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，概無本公司董事或主要行政人員於本公司或其任何相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）的股份、相關股份或債權證中，擁有或被視為擁有(i)根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須知會本公司及聯交所（包括根據證券及期貨條例有關條文被當作或視為擁有）之權益或淡倉；(ii)根據證券及期貨條例第352條須記入其中所述登記冊之權益或淡倉；或(iii)根據標準守則須知會本公司及聯交所之權益或淡倉。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，概無董事於任何公司擔任董事或僱員，而該公司於股份或相關股份中擁有或被視為擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部條文須向本公司及聯交所披露之權益或淡倉。

(b) 主要股東於股份及相關股份的權益及淡倉

於最後實際可行日期，就董事或本公司主要行政人員所知，以下人士（董事或本公司主要行政人員除外）於股份及相關股份中擁有權益或淡倉，而該等權益或淡倉(i)根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部條文須向本公司披露；或(ii)已記入根據證券及期貨條例第336條須存置之登記冊內：

股東姓名	權益類型／性質	普通股數目	佔股權概約	
			百分比 ⁽⁵⁾	好倉／淡倉
Unionstars ⁽¹⁾⁽²⁾	實益權益	213,961,796	53.69%	好倉
	與其他人士共同持有的權益	59,509,681	14.93%	好倉
Harvest Sky ⁽¹⁾⁽²⁾⁽⁶⁾	實益權益	59,509,681	14.93%	好倉
	受控法團權益；與其他人士共同持有的權益	213,961,796	53.69%	好倉
East Brothers ⁽¹⁾⁽²⁾	受控法團權益；與其他人士共同持有的權益	273,471,477	68.62%	好倉
Goldenbroad ⁽¹⁾⁽²⁾	受控法團權益；與其他人士共同持有的權益	273,471,477	68.62%	好倉
Beamingstars	受控法團權益	213,961,796	53.69%	好倉
上海至驊	受控法團權益	213,961,796	53.69%	好倉
華人文化上海	受控法團權益	213,961,796	53.69%	好倉
華人文化天津	受控法團權益	213,961,796	53.69%	好倉

股東姓名	權益類型／性質	普通股數目	佔股權概約	
			百分比 ⁽⁵⁾	好倉／淡倉
西藏源合企業管理有限公司 ⁽³⁾⁽⁴⁾	實益權益	21,851,163	5.49%	好倉
浙富集團 ⁽³⁾⁽⁴⁾	受控法團權益	21,851,163	5.49%	好倉

附註：

- (1) 於最後實際可行日期，本公司最終控股股東為田明先生、金磊先生及徐向東先生。
- (2) 於最後實際可行日期，陝西星空碩藍置業有限公司的60%及40%分別由上海晝星投資有限公司（由田明先生全資擁有）及秦漢新城星空華文文化傳媒有限公司（本公司的全資附屬公司，田明先生控制其超過三分之一投票權）擁有。因此，根據證券及期貨條例，田明先生被視為於上海晝星投資有限公司持有的陝西星空碩藍置業有限公司中擁有股份並於本公司持有的秦漢新城星空華文文化傳媒有限公司股份中擁有權益。
- (3) 西藏源合企業管理有限公司（「**西藏源合**」），一家於2015年8月31日在中國設立的公司，為我們首次公開發售前投資者之一。進一步詳情請參閱招股章程「歷史、重組及公司架構－重組－首次公開發售前投資－有關首次公開發售前投資者的資料」。
- (4) 於最後實際可行日期，西藏源合由浙富控股集團股份有限公司（「**浙富集團**」）全資擁有。因此，根據證券及期貨條例，浙富集團被視為於西藏源合持有的股份中擁有權益。
- (5) 該計算乃基於於最後實際可行日期已發行合共398,538,168股股份。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，概無董事及本公司主要行政人員知悉任何其他人士（董事或本公司主要行政人員除外）於股份或相關股份中擁有或被視為擁有根據證券及期貨條例第XV部條文須向本公司披露，或已記入本公司根據證券及期貨條例第336條須存置之登記冊內之權益或淡倉。

競爭權益

據董事所知，於最後實際可行日期，概無董事或彼等各自的任何緊密聯繫人（具有上市規則所賦予之涵義）於除本集團業務以外、與本集團業務直接或間接競爭或可能競爭的業務中擁有任何權益。

董事於資產、合約或安排之權益

於最後實際可行日期，概無董事於本集團任何成員公司自2025年12月31日（即本集團最近期刊發之經審核綜合財務報表之編製日期）以來所收購或出售或租賃，或擬收購或出售或租賃之任何資產中，擁有任何直接或間接權益。於本通函日期，概無董事於任何現存之、且對本集團業務而言屬重大之合約或安排中擁有重大權益。

訴訟

於最後實際可行日期，概無本集團任何成員公司涉及任何重大訴訟或申索，亦概無董事知悉任何針對本集團任何成員公司之重大訴訟或申索尚未了結或面臨威脅。

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任何現有或擬訂立之服務合約（惟於一年內屆滿或僱主可予以終止而毋須支付賠償（法定賠償除外）的合約除外）。

重大合約

本集團成員公司於緊接本通函刊發前兩年內已訂立以下屬或可能屬重大之合約（並非於一般業務過程中訂立之合約）：

- (a) 重組協議。

專家及同意書

以下專家名列本通函或提供本通函所載的意見或建議：

名稱	資格
國富浩華（香港）會計師事務所有限公司	執業會計師
上海東洲資產評估有限公司	獨立估值師及物業估值師

上述各專家已各自就本通函之刊發發出書面同意書，同意以其函件及／或報告（視情況而定）及名稱分別按其各自呈現之形式及語境收錄於本通函內，且迄今並無撤回有關書面同意書。

於最後實際可行日期，上述各專家均無於本集團任何成員公司中直接或間接擁有任何股權，或任何認購或提名他人認購附有本集團任何成員公司投票權的任何股份、可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具（不論可否依法強制執行）之權利。

於最後實際可行日期，上述各專家概無於本集團任何成員公司自本公司最近期刊發之經審核財務報表之編製日期（即2025年12月31日）以來所收購或出售或租賃，或擬收購或出售或租賃之任何資產中，擁有任何直接或間接權益。

一般資料

- (a) 本公司註冊辦事處之地址為P.O. Box 309, Ugland House, Grand Cayman KY1-1104, Cayman Islands；
- (b) 本公司香港主要營業地點為香港中環康樂廣場一號怡和大廈4樓；
- (c) 本公司於香港之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；及
- (d) 本公司之公司秘書為吳迪女士，彼為香港公司治理公會會士。

展示文件

下列文件之複本將自本通函日期起計不少於14日期間，刊載於(i)本公司網站(www.starcmgroup.com)；及(ii)聯交所網站(www.hkexnews.hk/)，直至股東特別大會當日（包括該日）為止：

- (a). 重組協議；
- (b). 上海星空水岸之經審核財務資料，其全文載於本通函附錄三；
- (c). 本集團之未經審核備考財務資料報告，其全文載於本通函附錄五；
- (d). 上海濱橋之股權估值報告，其全文載於本通函附錄六；

- (e). 上海星空水岸之股權估值報告，其全文載於本通函附錄七；
- (f). 物業估值報告，其全文載於本通函附錄八；
- (g). 本通函之本附錄「專家及同意書」一段內所述之同意書；及
- (h). 本通函。



STAR CM Holdings Limited

星空華文控股有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：6698)

茲通告星空華文控股有限公司(「本公司」)謹訂於2026年7月29日(星期三)上午十時正假座中國上海市龍啟路158號燦星大廈23M樓舉行股東特別大會(「股東特別大會」)，以處理下列事項：

普通決議案

1. 「動議：

- (a) 謹此批准、確認及追認日期為2026年6月2日的重組協議，由夢響強音、濱江集團、聯可深活、上海濱橋、上海聲視創拓、上海濱星、上海星空水岸及上海楊樹浦訂立，內容有關(其中包括)本集團於上海濱橋之股權權益之出售及夢響強音向上海濱橋提供之股東貸款，總額約人民幣266,592,000元，以及收購上海星空水岸之全部股權權益及上海濱橋對上海星空水岸之應收貸款，總額約人民幣266,126,000元，以及其項下擬進行之交易；及；

股東特別大會通告

- (b) 茲此授權董事代表本公司及以本公司名義，按其全權酌情認為就執行、落實重組協議及其項下擬進行的交易及使之生效而言或與其相關屬必要、合宜或權宜的情況下，簽立一切有關文件、文據及協議以及作出一切有關行動、事宜及事項，並同意就重組協議的條款作出彼等全權酌情認為屬必要或合宜的變動；謹此批准、確認及追認董事已作出的一切有關行動及事項、已簽立的一切有關文件及已採取的一切有關措施。」

承董事會命
星空華文控股有限公司
主席、執行董事兼行政總裁
田明先生

香港，2026年7月14日

註冊辦事處：

PO Box 309

Ugland House

Grand Cayman, KY1-1104

Cayman Islands

中國總部：

中國

上海市

龍啟路158號

燦星大廈23M樓

香港主要營業地點：

香港中環

康樂廣場一號怡和大廈4樓

股東特別大會通告

附註：

1. 有權出席上述大會並於會上投票的本公司股東，均有權委任一位或以上受委代表，代其出席、發言及投票。受委代表毋須為本公司股東。
2. 倘為任何股份的聯名登記持有人，任何一位有關人士可（無論親身或委任受委代表）就有關股份於上述大會（或其任何續會）上投票，猶如彼為唯一有權投票者。然而，排名首位的持有人的投票（不論親身或透過受委代表）方獲接納並剔除其他聯名持有人的投票。就此而言，排名先後將按有關聯名持有的本公司股東名冊所示姓名的順序確定。
3. 填妥的代表委任表格連同經授權人簽署的授權書或其他授權文件（如有）或經核實證明（該證明須由公證人或香港合資格執業律師發出）之該等授權書或授權文件副本，須於上述大會或其任何續會（視乎情況而定）指定舉行時間最少48小時前（即不遲於2026年7月27日（星期一）上午十時正）送達本公司香港證券登記處卓佳證券登記有限公司，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓，方為有效。填妥及交回代表委任表格後，本公司股東仍可依願親身出席上述大會（或其任何續會）並於會上投票。
4. 本公司將不會暫停辦理股份過戶登記手續，以確定股東出席股東特別大會並於會上投票的資格。然而，為符合資格出席股東特別大會或其續會並於會上投票，所有股份過戶文件連同有關股票須不遲於2026年7月28日（星期二）（記錄日期）下午四時三十分，送交本公司香港證券登記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，以辦理登記手續。
5. 根據上市規則第13.39(4)條，本通告所載的所有決議案的投票均於上述大會上以投票表決方式進行。

於本通告日期，董事會成員包括：(i)執行董事田明先生、金磊先生、徐向東先生、陸偉先生、王艷女士及沈寧女士；及(ii)獨立非執行董事李良榮先生、陳熱豪先生及盛文灝先生。